

## Reactienota zienswijzen

Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening

Definitief

Opdrachtgever:  
Gemeente Almere

## Verantwoording

---

Titel	Reactienota zienswijzen
Subtitel	Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening
Projectnummer	375387
Referentienummer	110/375387/LV
Revisie	D1
Datum	7 februari 2022
Auteur	Sil van der Molen BSc en drs. Luuk Vranken
E-mailadres	luuk.vranken@sweco.nl
Gecontroleerd door	drs. Luuk Vranken
Goedgekeurd door	mr. Lourens Hogenbirk

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Zienswijzen .....	5
3	Ambtshalve wijzigingen.....	419
4	Overzicht wijzigingen.....	420

# 1 Inleiding

Voor u ligt de reactienota zienswijzen op het ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening (hierna: reactienota).

Het ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening (hierna: herziening) heeft van 2 juli tot en met 12 augustus 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 145 zienswijzen op de herziening ingediend.

In hoofdstuk 2 van de reactienota is de beantwoording van deze zienswijzen opgenomen. Indien reacties hebben geleid tot wijzigingen in de definitieve herziening ten opzichte van het ontwerp, dan is dat bij de betreffende reacties aangegeven.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht in de herziening ten opzichte van het ontwerp en in hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen in de herziening.

## 2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp van de herziening schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

Gedurende de termijn van terinzageligging (2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021) zijn 145 zienswijzen ingediend.

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen in tabellen opgenomen en voorzien van een reactie van de gemeente. In de reactie van de gemeente is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om de herziening aan te passen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>1.</b>	<b>Zienswijze 1, 59, 92 en 101</b>	
1.1	Het afgelopen jaar heeft het college stilgestaan bij de evaluatie van Oosterwold. Een aantal onderwerpen die direct samenhangen met deze evaluatie worden nog in het najaar van 2021 besproken in de gemeenteraad. In de evaluatie procedure is door bureaus Overmorgen en PAU een enquête verstuurd aan bewoners en is er één keer een panel discussie geweest. Daartoe heeft zich de betrokkenheid van bewoners beperkt, terwijl er een half jaar lang gesproken is met bestuurders. Die verhouding is scheef, en dat leidt ertoe dat de wensen van bewoners van Oosterwold beperkt gehoord zijn. Als Oosterwolders Oosterwold zouden moeten ontwikkelen, dan is het essentieel dat de gemeente en gebiedsorganisatie bij de evaluatie en het bijstellen van het bestemmingsplan uitdrukkelijk naar bewoners luistert. Wanneer de gemeente de zienswijzen van bewoners naast zich neerlegt, dan is dat op zichzelf al een belemmering van de zelfontwikkeling van het gebied door Oosterwolders zelf. In de evaluatie hebben de bestuurders van Oosterwold de principes van Oosterwold bekrachtigd, zowel bij de evaluatie als voor het vervolg van Oosterwold. Maar daarbij zijn twee aantekeningen te plaatsen: Ten eerste, zijn er nieuwe ontwikkelingen waardoor we ons moeten afvragen of de principes van het eerste uur voldoende zijn om de kwaliteit van Oosterwold te borgen. En zo niet, hoe komt er dan ruimte om aanvullende regels te vinden die die kwaliteit wel voldoende ondersteunen? Ten tweede zijn er veel wijzigingen die we nu aantreffen in het bestemmingsplan die niet voortkomen uit die principes, en waarvan het onduidelijk is welk doel ze dienen. Als daarbij de consequenties voor bewoners zeer beperkt zijn getoetst moeten we ons	Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1 <sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1 <sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	afvragen of deze wijzigingen het juiste doel dienen en de juiste gevolgen bewerkstelligen. Te meer daar de zorgvuldigheid van de uitwerking van deze wijzigingen in het geding is.	
1.2	<p>Als in Nederland een nieuwe wet wordt gemaakt, dan wordt die gemaakt door een Ministerie en regering, en getoetst door zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer en juridisch getoetst door de Raad van State. In Oostervold worden tal van nieuwe regels bedacht en ingevoerd, soms via een bestemmingsplan zoals deze, maar ook veelal door in het Handboek Oostervold nieuwe interpretaties als bindend op te leggen. Het is voor bewoners niet weggelegd om naar de rechter te stappen om de uitvoerbaarheid, wenselijkheid of zelfs rechtmatigheid van regels aan te vechten. De afgelopen zeven jaar zijn we al tegen tal van problemen aangelopen. De wijzigingen in deze versie corrigeren sommige problemen, maar introduceren nieuwe problemen die niet goed op hun gevolgen zijn getoetst, en vooral niet in de praktijk zijn uitgetoetst. Zien we voor de toekomst niet zaken over het hoofd? Hoe is het straks gesteld met de kwaliteit van het landschap? En met de risico's bij bewoners? De nieuwe gebieden worden niet op dezelfde wijze ontwikkeld. Daarvoor zijn de regels te veel veranderd. Daarom kan je er ook niet vanuit gaan dat de nieuwe gebieden met basisprincipes ook dezelfde landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid gaan opleveren. Daarvoor is meer borging nodig. Dat geldt zeker voor de situatie rond de Snelweg en betrokkenheid van bewoners in massale bouwprojecten van ontwikkelaars. Overgangsregeling: het nieuwe bestemmingsplan geldt ook voor alle bestaande projecten in Oostervold. Ondanks dat wordt gesuggereerd dat vergunde projecten onder regels voor bestaande bouw vallen, geldt dit niet wanneer om welke reden dan ook een wijziging opnieuw getoetst moet worden. Hieraan is hieronder ook een zienswijze gewijd. Maar het lijkt mij essentieel dat het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan, alsmede alle zienswijzen hieronder, en door anderen ingezonden, worden beoordeeld op zowel hun impact op nieuw te ontwikkelen gebieden, alsook de bestaande gebieden.</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oostervold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevriest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oostervold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
1.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24, 1.25 en 1.68. Nieuw is hier de toevoeging dat het bouwveld een minimale breedte van 5 meter moet hebben. Onduidelijkheden ophelderen: Ten eerste wil ik erop wijzen dat het gebruik van deze termen Bouwveld, bouwvlak en roodkavel door elkaar zeer verwarrend zijn. Mij ontgaat ook waarom de opsteller van het bestemmingsplan er niet voor gekozen heeft om eenduidig één van deze termen te gebruiken en de andere termen gewoon te vermijden en te schrappen uit het bestemmingsplan. Mijs inziens is deze formulering voor Bouwveld taalkundig en daarmee ook in haar betekenis ambigu. Er staat dat het bouwveld “door zijn vorm en minimale breedte van 5 meter over de gehele oppervlakte reële mogelijkheden biedt voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.” De ambiguïteit zit hem in de formulering: ‘over de gehele oppervlakte’. Verwijst deze toevoeging ernaar, dat het bouwveld over de gehele oppervlakte (dus lengte) minimaal 5 meter breed moet zijn (en er dus geen smalere delen in het bouwveld aanwezig mogen zijn), of verwijst dezelfde toevoeging ernaar, dat er over de gehele oppervlakte reële mogelijkheden biedt. Ten overvloede wijs ik erop, dat er zeker vormen mogelijk zijn waarbij de breedte van een bouwveld niet eenduidig valt vast te stellen, bijvoorbeeld bij ronde vormen, waarbij lengte en breedte niet eenduidig bestaan. De beperking dat een bouwveld altijd een rechthoek zou moeten zijn, lijkt mij zeker onnodig beperkend. Zienswijze: Het is inmiddels een bekend gegeven, dat veel Oosterwolders last hebben van de regel dat er maar één aaneengesloten roodkavel mag zijn, en dat veel Oosterwolders een schuurtje of kas of ander bijgebouw op enige afstand van hun hoofdwooning willen bouwen. De toevoeging ‘minimaal 5 meter breed’ lijkt in deze herziening toegevoegd om deze belemmering voor wensen van Oosterwolders te vergroten. Graag wil ik er ook op wijzen, dat veel Oosterwolders deze mogelijkheden voor een (vergunningsvrij) gebouw willen benutten om een klein gebouw of bouwwerk te plaatsen dat zelf geen vijf meter breed is, zoals een kas. Daarom stel ik een wijziging voor, zodanig, dat er aan de vorm van het bouwveld / roodkavel uitstekende delen mogen zitten, zodanig, dat die uitstekende delen over de gehele lengte van het uitsteken niet smaller zijn dan het bouwwerk of gebouw dat wordt neergezet. Als er dus een kas wordt neergezet van 2 meter breed, dan is het zinvol dat er een</p>	<p>van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p> <p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) is, hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen. Dit om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>De behoefte aan bouw mogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouw mogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen (15 m<sup>2</sup> en maximaal 3 meter hoog). Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>strook van 2 meter breed aan het bouwveld / roodkavel wordt toegestaan, dat leidt naar die kas van 2 meter breed. Artikel 13.7.3. Afwijken bouwveld. Hier staat dat afgeweken kan worden van een minimale breedte van het roodkavel van 5 meter. Zienswijze: Gewenst is dat hier wordt toegevoegd, dat je ook van de 5 meter breedte-norm mag afwijken als je een smaller gebouw dan deze 5 meter gaat bouwen.</p>	
1.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De definitie van Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) is ingrijpend gewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit creëert veel onduidelijkheden. In de eerste plaats omdat de standaard definitie van BVO is afgeleid van de landelijke NEN norm 2580. Ook op de overheidsinformatie zoals Hoe wordt het bruto vloeroppervlak bepaald? - Kenniscentrum InfoMil wordt hiernaar verwezen. Terwijl in de oude omschrijving onduidelijkheden kunnen worden opgehelderd met verwijzing naar de genoemde NEN-norm, is die toelichting afwezig in de nieuwe omschrijving. En onduidelijkheden zijn allerm minst hypothetisch. Ten eerste is het Peil waar naar verwezen wordt allerm minst eenduidig en buiten twijfel verheven. (Zie bij de zienswijze aldaar 1.65). Hoe wordt de vergunning getoetst, als een initiatiefnemer zijn/haar huis bouwt op een terp? Dan kan het vloerpeil al hoger zijn dan 1,5 meter. Wordt in dat geval alleen op 4,5 meter gemeten? Over de onduidelijkheden: Bijvoorbeeld: moet op 1,5 meter boven peil een naar binnen vallend raamkozijn inclusief of exclusief muur worden gemeten? En als er een overdekte loggia wordt gebouwd, wordt die dan ook overgeslagen? Ook dient het bouwen van huizen op een terp niet tot afwijkende BVO berekening te leiden. Deze nieuwe definitie van BVO is ook een belemmering om huizen met een puntdak te maken, omdat er grote kans is, dat daarbij de grens van 4,5 meter boven Peil wordt overschreden, terwijl er helemaal geen ruimte voor extra Vloeroppervlakte wordt gecreëerd. Daarbij verdient het ook aandacht, dat alle initiatiefnemers van Oosterwold noodzakelijkerwijs zonnepanelen installeren, wat vraagt om een dak met een hellingshoek van c.a. 35 graden voor optimale plaatsing van zonnepanelen. Maar dit dakontwerp zal ertoe leiden, dat de grens van 4,5 meter wordt overschreden, waardoor extra BVO gerekend wordt, zonder dat daar vloeroppervlakte tegenover staat. Daarmee is deze regel een ongewenste inperking van de vrijheid van ontwerp van huizen. Als de aanpassing van BVO dient om te voorkomen, dat er later (vergunningsvrij) extra vloeroppervlakte wordt gecreëerd, dan zijn daar betere middelen voor (zie bij de zienswijze beperken vergunningsvrij</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bouwen). In ieder geval zou deze aangepaste regel alleen moeten leiden tot extra BVO berekening, indien er daadwerkelijk een volwaardige leefruimte gecreëerd kan worden in de extra ruimte. Dat is bij het criterium 4,5 meter boven peil niet het geval. Aangezien het vloerpeil van de meeste huizen al boven het (nieuw gedefinieerde) Peil worden aangelegd, komt die 4,5 meter neer op een ruimte van amper een meter hoog, wat weer in strijd is met de gangbare definitie van BVO volgens de NEN-norm 2580. Dit heeft ook consequenties voor de definitie van de Floor Area Ratio (FAR), 1.37 (p.9) De plaatjes bij de FAR kloppen niet omdat die nog uitgaan van verdiepingen. Ook moeten we hierbij ons hart vasthouden, hoe in de toekomst nieuwe vergunningsaanvragen in oude gebieden worden beoordeeld. Wordt dan de BVO en FAR volgens de nieuwe regels herberekend? Moet je dan bijbetalen? Zie hiervoor de zienswijze over een betere overgangsregeling met uitzondering voor bestaande bouw. Zienswijze: gewenst is dat er voor definitie van BVO wordt verwezen naar een algemene norm voor BVO die toetsbaar is aan formele criteria, zoals een NEN norm. Bovenal mag de norm niet zo worden toegepast, dat de regels over maximaal BVO per kavel belemmerend gaan worden voor het ontwerp van huizen met puntdakken en zonnepanelen. Bij 1.14 Bedrijfsvloeroppervlakte staat de volgende omschrijving: de totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, winkels en gebouwen die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten; Deze omschrijving komt ook terug bij Winkelvloeroppervlakte. Maar in 16.1 wordt deze bedrijfsvloeroppervlakte gerelateerd aan BVO, terwijl de BVO nu geheel anders gedefinieerd is. Het is helemaal niet gek om te veronderstellen dat een bedrijf wordt gebouwd met ruimtes hoger dan 4,5 meter. Volgens de definitie van BVO gaan dan alle ruimtes boven de 4,5 meter boven Peil dubbel meetellen als BVO. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het lijkt dat hierover niet is nagedacht. Zienswijze: De definitie van Bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte moet consistent zijn met de definitie van Bruto Vloeroppervlakte (BVO). Bij 13.11.c staat als strijdig gebruik: "detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo per kavel". Heeft de gemeente zich gerealiseerd, dat de nieuwe definitie van BVO betekent, dat bijvoorbeeld magazijngebouwen met een hoogte van meer dan 4,5 meter boven Peil dubbel gerekend worden? Is dit dan het juiste getal van meer dan 2000 m<sup>2</sup>?</p>	
1.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Deze tekst is nu veranderd in: "Indien in of op het land wordt gebouwd: 30 centimeter boven de	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>kruin van de weg waar de kavel op ontsluit." Dit maakt dit peil afhankelijk van de hoogte waarop de weg wordt aangelegd. Van dit peil zijn een aantal regels afhankelijk, die niets te maken hebben met het peil van de weg. Niet alleen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw, maar ook de berekening van BVO. Bovendien is het onduidelijk welke weg bedoeld wordt. Er zijn kavels die aan meerdere wegen ontsluiten / aansluiten. Ook is het onduidelijk welke hoogte van de weg dan bedoeld wordt. De hoogte van de kavelweg is immers niet altijd eenduidig. Het ontwerp van de weg wordt uiteindelijk bepaald door de Kavelwegvereniging, vaak jaren nadat een vergunning voor huizen is aangevraagd. Daarmee ligt de hoogte van de weg ook nog niet vast, en kan deze maatstaf dus niet gebruikt worden om het Peil van gebouwen e.d. te toetsen. Vaak wordt de weg aangelegd met een hoogte gerelateerd aan het maaiveld. Maar als het maaiveld door bodemdaling zakt, dan kan de weg ook zakken. De hoogte van de kruin van de kavelweg is een onbruikbare maat, omdat die weg nog helemaal niet is aangelegd, op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, en niet bepaald wordt door de initiatiefnemer maar door de Kavelwegvereniging, en bovendien met bodemdaling zal veranderen. Zienwijze: Er is in feite maar een eenduidige maat voor Peil vast te stellen: als deze gelijk wordt gesteld aan het Vloerpeil.</p>	<p>De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
1.6	<p>Op diverse plekken wordt gebruik gemaakt van een relatering van maten aan het maaiveld. Maar dit is niet een eenduidige term en die is niet eenduidig gemaakt. Het kan bijvoorbeeld een onderdeel van een ontwikkelplan zijn om de hoogte van het maaiveld te wijzigen. Ook kan in een gebied al voordat iemand een ontwikkelplan indient de hoogte van het maaiveld worden gewijzigd, bijvoorbeeld voor aanleg van een weg, of naburige kavels. Zienwijze: gewenst is dat het maaiveld wordt gedefinieerd gerelateerd aan het moment dat de vergunning wordt ingediend, er vanuit gaande dat de kavel als onberoerde grond wordt gekocht en niet in de tussentijd kunstmatig van hoogte is veranderd.</p>	<p>Maaiveld is een term die in het gebruikelijke taalgebruik eenduidig gedefinieerd is en om die reden niet in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is opgenomen. Uiteraard wordt het maaiveld ten tijde van een vergunningaanvraag bedoeld.</p>
1.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.71. Terecht wordt onder stadslandbouw ook ruimte geboden aan recreatieve, educatieve, landschappelijke en economische dimensies. Maar dan staat er tenslotte: "Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus;" Zienwijze: Het toestaan van andere dimensies onder stands-</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van stadslandbouw. De aangehaalde regels voorzien daarin en de</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>landbouw is in strijd met deze voorwaarde van 80% van het grondgebruik voor voedselproductie, omdat andere functies zoals recreatieve paden en ook economische activiteiten zoals mini-camping en educatie niet samengaan met 80% voedselproductie. Voorstel: stadslandbouw niet handhaven op percentages: wat in alle gevallen moet worden voorkomen is dat BOA's voor handhaving met centimeters gaan rondlopen en handhaving gaan starten op het vermeend afwijken van deze percentages. De opsteller van deze regels moet zich realiseren, dat de kans op handhaving reeds gevoelens van rechtsonzekerheid met zich meebrengen, waartegen Oosterwolders beschermd dienen te worden. En het is menig Oosterwolder een gruwelijk scenario, dat zij op het matje geroepen worden door een BOA, omdat er teveel onkruid groeit in de moestuin. Of dat een grasweide zonder zichtbare dieren vast geen landbouw zou zijn.... Ik hoop dat de opsteller en toetser van dit bestemmingsplan zich realiseert dat het gaat om meer dan regels en voldoen aan regels, maar vooral om rechtszekerheid, dat Oosterwolders niet bij handhaving worden blootgesteld aan willekeur.</p>	<p>andere genoemde functies binnen stadslandbouw dienen ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie van de stadslandbouw: agrarische voedselproductie. De regel is overigens helder geformuleerd, zodat van rechtsonzekerheid of willekeur geen sprake is.</p>
1.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.73. De supermarkt is gedefinieerd met een winkelvloeroppervlakte van tenminste 500 m<sup>2</sup>. Zienswijze: Omdat in de gebruiksregels de functie Supermarkt is beperkt, levert de omschrijving mogelijk problemen op, wanneer zich een kleine supermarkt vestigt in Oosterwold, zoals de huidige Odin winkel, en die winkel wil na vijf jaar uitbreiden, waardoor het oppervlakte de grens van 500 m<sup>2</sup> zou overschrijden. Dit is dus een regel die niet alleen uitwerkt op het vestigingsbeleid, maar ook de toekomstige groei als gevolg van succesvolle bedrijfsvoering belemmert. Dit is volgens mij ongewenst. Oplossingsrichting: Het lijkt mij gewenst dat er op verzoek uitzonderingen gemaakt kunnen worden op deze regels. Dat graag opnemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningstructuur in de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m<sup>2</sup>), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplans) af te wijken van dit bestemmingsplan.</p>
1.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.77. De omschrijving voor water is verwarrend. Het is allerminst duidelijk wat bedoeld wordt met 'waterwegen', 'waterlopen', 'waterpartijen'. En het is nog onduidelijker in hoeverre oevers en taluds hierbij moeten / kunnen worden meegerekend. Op mijn kavel heb ik een oever van 10 meter breed. Is dat dan water? Evenmin is het zinvol om paden van maximaal 1,5 meter als water aan te duiden. Ik begrijp dat het hierbij in eerste instantie gaat om het toetsen van een ontwikkelplan, waarbij de indiener deze elementen toerekent naar de bestemming water, en dat de gemeente deze aanvraag kan toetsen en vergunnen. Zienswijze:</p>	<p>De planregels zijn met de herziening verduidelijkt als het gaat om water op de kavel. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen waterberging en water. Het percentage water dat is voorgeschreven op grond van artikel 13.6 dient als water in de lijn van begrip 1.77 te worden ingericht. Waterlopen, waterwegen en waterpartijen zijn in het normale spraakgebruik voldoende helder dat daar geen aparte definitie voor nodig is. Daarbij tellen oevers mee voor zover deze niet breder zijn dan 1,5 meter en is bepaald dat de oppervlakte van water 1 meter onder maaiveld wordt berekend.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>Indien een indiener van een plan dit wil, is toekenning van oevers, wandelpaden, e.d. als water geen probleem. Indien er discussie ontstaat, wanneer een oever wel of niet wordt vergund omdat het misschien niet water zou mogen zijn, dan ontstaat hierover veel onduidelijkheid en stagnatie in het vergunproces. Evenmin is het de bedoeling dat BOA's gaan handhaven op het vermoeden dat een bepaalde invulling van de kavel geen water zou zijn. Ik heb al een zienswijze ingediend, naar aanleiding van twee onduidelijkheden / onzorgvuldigheden in de beslisboom Water in de bijlage bij dit bestemmingsplan. Die zienswijze gaat over de onduidelijkheid aan welke criteria een watergang of watersysteem moet voldoen om als watergang te gelden. Die verwarring lijkt zich dus voort te zetten in deze onduidelijke begripsomschrijving van water, en de relatie met de beslisboom water is essentieel. Voorstel: zolang er in het bestemmingsplan geen duidelijke criteria staan voor wat een waterweg of waterloop is, zal noch de plantoetsers, noch het Waterschap of enige andere instantie handhaven op een vermeende overtreding dat iets niet een watergang, waterloop, waterweg of waterpartij is.</p>	
1.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 5.2.1 lid c. Binnen 5 meter uit de voorzijde van de percelen mag niet worden gebouwd. Is hiermee bedoeld 5 meter inclusief de aanleg van de kavelweg? Dan betekent dit dat er 2,25 meter van de grens van de verharding mag worden gebouwd. Terwijl de middels zakelijk recht aan de nutsen toegewezen strook al 2,5 meter naast verharding is. Zienswijze: corrigeren tot binnen 5 meter uit de voorzijde van de percelen na aftrek van de breedte van de kavelweg.</p>	<p>De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft de bestemming 'Gemengd – 1'. Deze bestemming voorziet in een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing langs de Paradijsvogelweg en Prieelvogelweg. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels voor Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 5 niet langer relevant.</p>
1.11	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 5.3.1 lid h en 6.3.1 lid k. Tot strijdig gebruik wordt gerekend: "Het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan kavelsloten die de kavelsloten aan de achterzijde van de percelen versmallen of ondieper maken of die de taluds langs deze sloten steiler of vlakker maken." Het begrip Kavelsloot is niet gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. Het is onduidelijk wat dat betekent. Het is niet in het belang van Oosterwold, dat het uitvlakken van taluds (dus het breder maken en daarmee de opvang van water vergroten) als strijdig gebruik wordt verboden. Het hoogheemraadschap heeft alleen iets te zeggen over oppervlaktewaterlichamen. Dit is een ander begrip en niet één op één te vertalen naar kavelsloot. Te meer omdat volgens de nieuwe regels een samenhangend systeem van watergangen wordt vereist. Het kan niet zo zijn dat het aanleggen of onderhouden van dergelijke watergangen als strijdig gebruik wordt afgedaan. Gewenst is dat het begrip Kavelsloot wordt</p>	<p>De herziening heeft in deze artikelen geen aanpassingen aangebracht. Het betreft bestemmingen die voorzien in een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing langs de Paradijsvogelweg en Prieelvogelweg. Deze bebouwing was al aanwezig ten tijde van de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 5 of 6 niet langer relevant.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	gedefinieerd in de begripsomschrijvingen, en dat het verbreden van taluds van bestaande watergangen binnen de regels van Oosterwold is toegestaan.	
1.12	De verzoeker verwijst naar artikelen 5, 6 en 9. Verwarring ontstaat ook omdat het toestaan van objecten van beeldende kunst alleen wordt benoemd bij Verkeer, Gemengd 1 en Gemengd 2. Zienswijze: Vele Oosterwolders willen zelf ook beeldende kunst faciliteren, of een fietsenstalling realiseren in aanvulling op parkeerplaatsen. Objecten van beeldende kunst en fietsenstallingen worden volgens de criteria van vergunningen gezien als 'bouwwerk geen gebouw zijnde'. En deze zijn volgens de regels van Oosterwold verboden buiten het roodkavel. Oosterwolders kunnen en willen objecten voor beeldende kunst niet zetten op gebieden die hiervoor speciaal een bestemming hebben gekregen, maar op terrein dat andere aanduidingen heeft, zoals natuur-verspreid, stadslandbouw enz. Het is belangrijk dat met name bij de publieke ruimte, zoals in d, ook kunstwerken mogen worden neergezet. Ook is deze bestemming niet standaard toepasbaar op bv. het maken van een (openbare) fietsenstalling in aansluiting op een parkeerplaats. Gewenst is dat dergelijke toepassingen kunnen worden aangebracht zonder dat hiervoor een wijziging van een bestemmingsplan nodig is. Als deze toestemming ook wordt verleend voor de bestemming wonen (en doorwaadbare zone), dan is dit probleem mogelijk opgelost.	De herziening heeft in deze artikelen geen aanpassingen aangebracht. Het betreft bestemmingen die voorzien in een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing langs de Paradijsvogelweg en Prieelvogelweg. Deze bebouwing was al aanwezig ten tijde van de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regelingen hebben geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 5, 6 en 9 niet langer relevant. Binnen de ontwikkelregels van Oosterwold kunnen veel bouwwerken gerealiseerd worden, maar gelden wel eisen aan de kavelindeling en situering van de bebouwing. Het verruimen van deze mogelijkheden specifiek voor kunstwerken of fietsenstallingen is niet gewenst.
1.13	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2.1. Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd. Is dat niet in strijd met het uitruilen van roodkavel? 11.3.a: het is verboden om houtgewassen te kappen of te rooien. Is dat niet in strijd met het ontbreken van een kapvergunningregeling in geheel Almere? Graag verduidelijken. 11.3.b: Het is verboden om leidingen aan te brengen???? Sic!!! Mag ik geen leiding aanleggen naar mijn schuurtje, of een drainagebuis of stroomleiding naar een fontein in mijn vijver? 11.3.c: Verboden Ophogen van de bodem. Sic!!! In Almere. Gewenst is dat het ophogen van de bodem is toegestaan. Misschien kan er een grens worden gesteld, maar verbieden is onzinnig. Het is ook niet duidelijk hoe het bestemmingsplan gelezen moet worden dat op basis van het vergunde ontwikkelplan (volgens regels zoals in artikel 13) uitzondering / toestemming regelt voor bovenstaande verboden.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13. De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.
1.14	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Bij deze paragraaf staat: de roodkavel sluit met minimaal 2,5 meter breedte aan op verhar-	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oos-

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ding / infra. Deze omschrijving staat op gespannen voet met de beschrijving van de roodkavel en bouwveld, als zijnde een bouwveld met een minimale breedte van 5 meter. Zienswijze: Volgens de wet is het helemaal niet vereist om een oprit met verharding aan te leggen naar de woning. Ook mag een oprit gewoon onverhard zijn, zoals b.v. een graspad. Ook is de aanleg van een oprit volgens de wet niet vergunningsplichtig. Ook de regels over de hulpdiensten leggen deze eis niet op. Vereist is immers, dat een opstelplaats voor de brandweer maximaal 40 meter van de voordeur van de woning is gelegen. Nadere toelichting: Deze regel is ernstig beperkend voor de ontwikkeling van Oosterwold, omdat het in de praktijk leidt tot lintbebouwing langs kavelwegen, terwijl de formele regels van hulpdiensten een verspreide ligging van bebouwing mogelijk maken. Dat is gewenst om hinder van privacy en afsluiting van het open karakter van het landschap vanaf de weg te vermijden. Gewenst is om deze ontwikkelregel i te verwijderen, en initiatiefnemers in Oosterwold actief te wijzen op de mogelijkheid om gebouwen verspreid op wisselende afstand ten opzichte van de weg te positioneren.</p>	<p>terwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>
1.15	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.10.2. Er is een groot gebrek aan (betaalbare) woningen. Als het zo is dat ruimte in Oosterwold beschikbaar voor bedrijven niet wordt benut, is het wenselijk dat de percentages worden verschoven ten gunste van meer woningen en minder bedrijven en kantoren. Liefst zou ik aan deze verschuiving een voorwaarde verbonden zien met toewijzing voor betaalbare huur- en koopwoningen.</p>	<p>De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In Oosterwold wordt een mix van functies nagestreefd. In de onderzoeken, zoals het MER, die ten grondslag liggen aan de intergemeentelijke structuurvisie en het Chw bestemmingsplan uit 2016 is uitgegaan van deze verdeling van functies. In het gebied is ook een strook langs de snelweg die zich minder goed leent voor woningbouw en waar functies als bedrijven en kantoren gerealiseerd kunnen worden. De gemeente acht de gekozen verdeling van functies nog altijd reëel. Voor een wijziging in de verdeling van functies zouden ook nieuwe onderzoeken moeten worden gedaan.</p>
1.16	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.24.2. Onder a staat dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als: "de aanleghoogte van wegen minimaal 5 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan NAP -4,70 m;" Zienswijze: Deze aanduiding van maatvoering in absolute termen t.o.v. NAP is een ernstig risico, omdat die maat geen rekening houdt met toekomstige bodemdaling. Het is in de huidige staat geen enkel probleem, maar als volgens schattingen binnen 30 jaar de bodem 50 cm gaat dalen, dan wordt dit een belemmering voor ontwikkelingen van wijken. Het is niet gewenst dat wegen 50 of meer boven het maaiveld uit gaan steken. Gewenst is dat de hoogte van de weg alleen wordt aangegeven als relatieve maat ten opzichte van het maaiveld. Dat houdt ook in de toekomst beoordelingen mogelijk, omdat het behoud van een maat</p>	<p>De regels omtrent peil en vloerpeil zijn toegevoegd bij de herziening juist om in te spelen op toekomstige bodemdaling en risico's van wateroverlast. Op dit moment worden advies vloerpeilen afgegeven, die in de praktijk niet opgevolgd hoeven worden. Ook wordt het gebied Oosterwold in het algemeen minder opgehoogd dan gebruikelijk is in stedelijk gebied. Om grote maatschappelijke gevolgen in de toekomst te voorkomen, wordt nu een minimum aanleghoogte voor wegen en bebouwing voorgeschreven. Of initiatiefnemers er dan voor kiezen het gehele kavel op te hogen of dat de bebouwing en wegen hoger komen te liggen dan de overige delen van de kavel, staat hen vrij. Overigens wordt het adviesvloerpeil ook in de huidige situatie door veel initiatiefnemers al opgevolgd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ten opzichte van het maaiveld ook van belang is voor het noodzakelijke onderhoud. Hetzelfde argument geldt voor de specificatie onder b. Hier staat dat: "het vloerpeil van gebouwen minimaal 20 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan: 1. NAP - 4,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 1'; 2. NAP -3,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 2'." Ook deze aanduiding houdt geen rekening met toekomstige bodemdaling. Gewenst is dat ook deze maat alleen de relatieve maat ten opzichte van het maaiveld aanduidt. De bindende minimale hoogte van wegen en vloerpeil is ingegeven vanwege criteria vanuit het Waterschap over potentiële wateroverlast. Maar dat is een eenzijdige kijk. Het aanleggen van wegen en vloerpeil op een hoog niveau boven het maaiveld heeft grote gevolgen voor de toegankelijkheid van huizen en tuinen voor mensen met een beperking, zoals rolstoelgebruikers en mensen die geen trap kunnen lopen. Het adviespeil dat de gemeente meegeeft aan vergunningen is doorgaans veel hoger dan het in het bestemmingsplan opgelegde minimale niveau. Een hoger vloerpeil leidt er toe dat veel initiatieven een groot deel van hun kavel ophogen, waardoor problemen van wateroverlast worden vergroot voor initiatieven die hun kavel niet ophogen. Het is gewenst dat de gebiedsorganisatie en afdeling vergunningen initiatiefnemers actief informeert over risico's van ophogen van het maaiveld, en plannen toetst op het voorkomen van wateroverlast of juist droogteproblemen door het ophogen van gronden.</p>	<p>Het is dus niet de verwachting dat met deze regel ineens een heel ander beeld in Oosterwold zal ontstaan qua aanleghoogten.</p>
1.17	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 16.3.2. "elke woning minimaal een gebruiksoppervlakte heeft van 50m<sup>2</sup> of twee woningen worden gevormd waarvan één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 30m<sup>2</sup> en één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 70m<sup>2</sup>." Deze regel verhindert het ontwikkelen van Tiny houses. Gewenst is dat bij woningsplitsing alleen een criterium van zelfstandige woonruimte wordt gehanteerd, en dat tenminste voor Tiny houses uitzonderingen kunnen worden gemaakt. Het vastleggen van een minimale woonoppervlakte past niet meer bij de huidige trend in woningschaarste en keuze voor kleinere woningen.</p>	<p>Deze regels zijn met de herziening toegevoegd aan het Chw bestemmingsplan Oosterwold. Het betreft echter regels die nu al van toepassing zijn in het gebied. Deze regels staan namelijk in het Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, zoals dat op 6 februari 2020 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overal in Almere van toepassing. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de regels geïntegreerd in de herziening, maar de herziening heeft deze regel niet inhoudelijk gewijzigd. Overigens gelden de regels alleen bij woningsplitsing of kamerbewoning en dus niet voor de initiële aanvraag van een omgevingsvergunning. De ontwikkeling van tiny houses is op grond van artikel 13 dus nog altijd mogelijk.</p>
1.18	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 19.1 lid b. "Het bevoegd gezag kan artikelen (...) wijzigen naar aanleiding van gewijzigd beleid en richtlijnen." Welk beleid? Welke richtlijnen? Dat is toch veel te vaag. Wat heeft een bestemmingsplan voor zin als ieder gewijzigd beleid zonder procedure leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>Bij de herziening is deze regel niet gewijzigd. Deze regel maakt het mogelijk om de afweging die bij een omgevingsvergunningaanvraag plaatsvindt te actualiseren als daar aanleiding voor is. In het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold dat recent is vastgesteld is hier bijvoorbeeld gebruik van gemaakt, zodat wordt</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Gewenst is dat duidelijke criteria benoemd worden welk beleid en welke richtlijnen op legitieme en rechtmatige wijze tot wijzigingen van artikelen en bijlagen kan leiden.	aangesloten op de actuele kaders. Zo was de Wet natuurbescherming in werking getreden, waar eerder nog werd verwezen naar de oude wet, maar ook de Archeologieverordening en het slagschaduwbeleid van de gemeente konden met deze wijzigingsbevoegdheid worden verwerkt in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een wijzigingsprocedure doorlopen, waar ook zienswijzen op ingediend kunnen worden en beroep op kan worden ingesteld.
1.19	Hoewel in paragraaf 2.13 van de toelichting bij het bestemmingsplan al melding wordt gemaakt van de wens om een kas te mogen plaatsen op grond met bestemming standslandbouw, is deze mogelijkheid niet opgenomen in deze wijziging van het bestemmingsplan. Maar bewoners hebben hier al sinds de eerste plannen voor het bestemmingsplan 2016 om gevraagd! Dat deze mogelijkheid volgens de toelichting (p.125) onvoldoende concreet is uitgewerkt is niet te wijten aan Oosterwolders maar aan de ambtelijke voorbereiding die geen prioriteit heeft gekregen. En het is nu al jaren een belemmering voor bewoners dat ze geen kas kunnen bouwen. Het is zeer ongewenst dat bewoners alsnog jaren moeten wachten voordat ze hierin worden gefacilieerd. Gewenst is dat het bouwen van een kas wel wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. De enige concrete uitwerking die hierbij nodig is, is een maximering van de kas in oppervlakte en hoogte, en voor gebruik uitsluitend voor stadslandbouw, en een minimale afstand ten opzichte van de kavelgrens, waarbij tenminste de 2 meter doorwaadbare zone wordt gerespecteerd. Ook zouden kleine overnachtings- en schuil-hokken voor dieren (schape, kippen enz.) toegestaan moeten worden op standslandbouwgronden.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
1.20	Heel veel bewoners komen terug van informatiebijeenkomsten van de gebiedsorganisatie met de indruk dat er niets mag in de doorwaadbare zone. Dat is een ramp voor Oosterwold. Niet alleen dat er niks mag, maar vooral dat bewoners worden opgescheept met de indruk dat de gebiedsorganisatie ieder zinvol idee dwarsboomt. Het lijkt erop dat de gebiedsorganisatie zich helemaal niet realiseert hoeveel wantrouwen dat bij bewoners teweegbrengt. Gewenst is dat bewoners in vrijheid hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven zoals zij dat willen, met als enige voorwaarde dat je er als bezoeker kunt en mag lopen: 1. Er een herkenbaar pad is waar bezoekers kunnen wandelen (of eventueel fietsen) 2. Het duidelijk is dat bezoekers er mogen wandelen en welkom zijn 3. Het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. De eis voor bomen en hagen die op afstand van de perceelsgrens moeten worden geplant geldt niet op grond van het bestemmingsplan. Dit is een landelijk geldende regel om overlast voor burens te voorkomen (Burgerlijk Wetboek). Het bestemmingsplan kan geen



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de geest van Oosterwold. Bovenal zou de toelichting door de gebiedsorganisatie duidelijk moeten maken dat burens mogen samenwerken en één pad aanleggen voor doorwaadbaarheid. En als we van Oosterwold een open en doorlopend groen landschap willen maken, dan moeten we faciliteren dat er IN de DWZ's bomen en hagen worden geplant, die als een coulisselandschap een groene structuur aanbrengt, en luwte creëert voor stadslandbouw en privacy voor bewoners. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de DWZ: dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. En wat ik voorstel is niets nieuws. Dat is al talloze keren gedeeld met de gebiedsorganisatie, maar wordt genegeerd, en gedwarsboomd door willekeurige regels en informatie verspreid door de gebiedsorganisatie. Dat is ook een dwarsbomen van organische gebiedsontwikkeling. In de Nieuwsbrief van 27 juli 2021 die de gebiedsorganisatie Oosterwold verspreidt, staan allerlei richtlijnen en eisen aan inrichting van doorwaadbare zones, die helemaal niet in het bestemmingsplan staan. Dit brengt grote onzekerheid teweeg bij Oosterwoldse bewoners, die immers zelf verantwoordelijk zijn voor de inrichting van deze doorwaadbare zones. Op de website van de gemeente (Bomen kappen   Gemeente Almere) staat de volgende toelichting: "Bomen, heesters en heggen mag u niet pal tegen de erfgrans van de burens planten. Bomen moeten twee meter uit de grens staan en heggen of heesters 50 cm, gemeten vanaf het midden van de voet van de boom, heg of heester. De afstand van twee meter geldt niet voor bomen in openbaar eigendom (dus van de gemeente). Plant u een boom binnen twee meter of een heg binnen 50 cm van de erfgrans, dan is dat een onrechtmatige situatie. Uw burens kunnen in dat geval de rechter een machtiging vragen om u te dwingen de beplanting te verwijderen. Als een boom niet boven een scheidsmuur, hek of andere erfafscheiding uitkomt, kunnen uw burens geen verwijdering vorderen. Als u van uw burens toestemming heeft om dicht bij de erfgrans te plaatsen is dat geen probleem. Die toestemming is rechtsgeldig tegenover latere burens als hij bij een notaris als erfdiensbaarheid wordt vastgelegd en bij het Kadaster wordt geregistreerd." Gewenst is dat deze algemene verordening voor heel Almere onverkort van toepassing is voor Oosterwold. Dat betekent dus ook dat als burens met elkaar overeenstemming bereiken over de inrichting van een doorwaadbare zone, ook bomen in deze zone zijn toegestaan.</p>	<p>wijziging aanbrengen in de regels van het Burgerlijk Wetboek. Deze is ook van toepassing in Oosterwold en ook hier bestaat dus de mogelijkheid om in samenspraak met uw burens van deze algemene regel af te wijken en bomen of hagen in de doorwaadbare zone te planten.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
1.21	<p>Dit bestemmingsplan is vooral gericht op de toekomstige ontwikkeling van nieuwe gebieden. Wat nieuw is in deze gebieden is de nabijheid van de snelweg A27 en windmolens. Omdat je langs de snelweg niet kunt bouwen is een groot risico, dat projectontwikkelaars massieve huizenblokken neerzetten dicht langs de bestaande polderwegen. Dat is een bedreiging voor het open en groene karakter van het landschap. Deze nieuwe gebieden vragen daarom om aanvullende nieuwe regels, die een grens stellen aan de massaliteit van bouwprojecten. En die ervoor moeten zorgen dat natuur, parken en stadslandbouw ten goede komen aan de publieke ruimte voor de woningen. Het is slecht voor Oosterwold als er ontoegankelijk en weinig aantrekkelijke stadslandbouw en natuur tegen de snelweg wordt gelegd. U moet niet vergeten, dat de gemeente in deze plannen geen parken aanleggen. En in de nieuwe gebieden zijn er ook geen bestaande bosstroken van SBB. Als bewoners in de toekomst uit hun huis stappen om hun hondje uit te laten dan vragen ze: waar is het park? En dan moeten ze eerst naar de snelweg lopen over kavelwegen zonder fatsoenlijke trottoirs. Aan het onzalige plan voor Eemvallei Stad is af te lezen dat grote commerciële partijen zoals AM, Amvest en zelfs Corporatie De Alliantie zich niet committeren aan de principes van Oosterwold. Met grote grondposities voor deze commerciële partijen ontstaat een ongelijk speelveld voor initiatieven, die vraagt om bescherming van particuliere initiatieven. Wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van Clustering, maar ook aanleg van riool, spelen grote projectontwikkelaars in de kaart, en belemmeren particulier opdrachtgeverschap en belasten de taken voor (kavelweg)Verenigingen. Bovenal is Clustering ook een risico voor verlies van kwaliteit van het landschap en leefbaarheid van Oosterwold voor Oosterwolders en hun bezoekers. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold.</p>	<p>De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.</p>
1.22	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Deze nieuwe regel versterkt het risico, dat er in Oosterwold 1B (en later in fase 2) grote clusters komen van woningen langs de bestaande polderwegen,</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>omdat roodkavels worden uitgeruild met grote gebieden waar langs de snelweg niet mag worden gebouwd. Dit leidt tot verlies van open landschap en verlies van kwaliteit van groen en stadslandbouw rondom woningen in het gebied. Te verwachten is dat met name grote projectontwikkelaars gaan maximaliseren op deze regel. Dat is ongewenst. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van roodkavel wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
1.23	<p>De gemeenteraad heeft in de gemeenteraad op 24 juni een motie weggestemd om meer betaalbare woningen in Oosterwold na te streven. Ik kan dat niet rijmen met de eerdere uitgangspunten om 30% van de woningen voor mensen met inkomens tot modaal te realiseren? Vanuit de ambtelijke voorbereiding is er de afgelopen vijf jaar zeker te weinig gebeurd om meer betaalbare woningen in Oosterwold te faciliteren. Maar ik begrijp vanuit de politiek, gemeenteraad en wethouder ook niet welke opdracht de politiek wil geven aan de gemeente. Is het streefgetal van die 30% dan niets waard? Staat die 30% niet voor minstens zo'n grote groep van bewoners van Almere die op zoek zijn naar een passende woning? Ik heb net zoals alle andere Oosterwolders ingetekend op een project met een structuurvisie waarin 30% woningen zou worden gerealiseerd voor mensen met een inkomen tot modaal. Dat vind ik heel belangrijk voor het ontstaan van een inclusieve en sociaal duurzame gemeenschap. Daarom wens ik dat de gemeente dat streefgetal van 30% sociale en betaalbare woningen waarmaakt. Woningen van meer dan een half miljoen worden allen verkocht aan rijken met twee dikke banen, die vervolgens geen tijd hebben om bij te dragen aan stadslandbouw of organisatie van Verenigingen of andere sociale activiteiten die van Oosterwold iets van duurzame samenhang en gemeenschapszin kunnen brengen. Daarom verzoek ik de gemeente om een resultaatverplichting aan te gaan om 30% sociale huur en betaalbare</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>koopwoningen te realiseren, en er ook op toe te zien dat die woningen aan de beoogde doelgroep ten goede komt. Daarom past het om dit percentage op te nemen in het bestemmingsplan. Hoewel de gemeente tot op heden hierover geen bepalingen heeft opgenomen in het bestemmingsplan, zijn er voldoende voorbeelden dat deze bepalingen wel passen in een bestemmingsplan. Uit factsheet: <a href="http://www.internetconsultatie.nl/internetconsultatie/document">www.internetconsultatie.nl/internetconsultatie/document</a> (MijnOverheid.nl): De gemeente kan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepalingen opnemen in het bestemmingsplan die betrekking hebben op: sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Zie ook: Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan Uit verordening Hilversum: Doelgroepenverordening Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen.</p>	
1.24	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over Waterzuivering en aanleg van het riool. Er is aangekondigd dat er een Gemeentelijke Riool Plan komt, maar dat is niet genoeg voor Oosterwold. Het zelfstandig uitvoeren van Waterzuivering is een zeer bepalend kenmerk van Oosterwold. Duizenden huishoudens hebben hun ontwerp van huis en waterzuivering aangepast op deze eigen zuivering. Ook hebben veel Oosterwolders voor duizenden Euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op aansluiten op het riool. Aanpassingen van de regels rond waterzuivering hebben invloed op de manier waarop Oosterwolders hun project moeten organiseren. Met name de mogelijke aanleg van riool in de kavelweg heeft grote consequenties voor de organisatievorm en verantwoordelijkheden. Het is zeer de vraag of Oosterwolders zelf deze taak kunnen vervullen. De aanleg van riool vraagt immers een infrastructuur die in heel Nederland wordt georganiseerd door overheden, of gespecialiseerde netwerkbedrijven. Oosterwold is gestart als een experiment waarvan de individuele waterzuivering nadrukkelijk een onderdeel was. Daarop is Oosterwold, fase 1 a ingericht. Het is gewenst dat dit experiment in Oosterwold fase 1A wordt voortgezet, en goed wordt onderzocht. Ondanks alle inspanningen is dit nu nog niet geborgd. Ondanks de inspanningen in diverse werkgroepen zijn risico's nog allerm minst geborgd, en zijn er veel onduidelijkheden, waarvoor de gemeente haar verantwoordelijkheid moet nemen. Het kan niet zo zijn dat de gemeente met het Waterschap de dienst uit maken ten aanzien van waterzuivering, maar alle risico's afwentelen op bewoners. Het Waterschap eist nu dat alle</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>IBA's binnen twee jaar voldoen aan de normen of anders moeten aansluiten op riool. Gewenst is dat bewoners met IBA's het experiment in Oosterwold kunnen voortzetten, en goed onderzoek kan worden gedaan naar de mogelijkheden en effecten. Er zijn geen tekenen dat het continueren van het experiment zou leiden tot onaanvaardbare risico's. Daarom stel ik voor om het experiment niet twee jaar, maar tien jaar voort te zetten. Waterbeheer en behoud van voldoende water voor stadslandbouw: De huidige werkwijze in Oosterwold 1a, waarbij huishoudelijk afvalwater wordt gezuiverd, en vervolgens geloosd wordt op lokale sloten of individuele vijvers, zorgt ervoor dat dit water in het gebied blijft. Dit is essentieel in droge periodes, met name vanwege de taak om stadslandbouw uit te voeren. Er zijn tot op heden geen voorzieningen getroffen om water van buiten de wijk toe te voeren naar kavels, voor irrigatie van stadslandbouwgronden. Wat in het bestemmingsplan 'verbindende watergangen' worden genoemd, zijn wel bedoeld voor afvoer van overtollig water maar niet geschikt voor toevoer van water, omdat deze gangen, inclusief de door het Waterschap beheerde afvoersloten te weinig water voeren om in droge perioden water te kunnen onttrekken. Er zijn nu al veel Oosterwolders die een put slaan om stadslandbouwgronden te irrigeren vanuit grondwater. Het is allerminst duidelijk wat de gevolgen zullen zijn voor grondwaterstand en bodemdaling, wanneer veel meer Oosterwolders moeten terugvallen op deze werkwijze om in de zomer over voldoende water te beschikken. Dit probleem acht ik veel groter dan problemen van wateroverlast. Omdat iedere Oosterwolder waterberging organiseert, is er feitelijk geen sprake van wateroverlast (door onvoldoende afvoer, alleen door ondoordringbare kleilagen ten gevolge van zware bouwmachines). Beheer van Water is ook nodig om ervoor te zorgen dat bewoners in Oosterwold in staat zijn om stadslandbouw succesvol en met enig rendement uit te voeren. Gewenst is dat de verplichting om aan te sluiten op riool niet wordt opgelegd, voordat een oplossing is gerealiseerd voor waterbeheer, ten behoeve van stadslandbouw. Een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) was ons voor de zomer toegezegd. We moeten nu discussiëren zonder die informatie. Dat is als blindemantje spelen, over de rug van bewoners. Hoe moet de gemeenteraad nu een bestemmingsplan goedkeuren terwijl informatie ontbreekt? Voor de duidelijkheid: ik gun iedere Oosterwolder haar keuze voor riool of een individuele Installatie, maar we leven nu al jaren in onzekerheid, financiële, organisatorische en rechtsonzekerheid terwijl het Bestuurlijk Overleg Oosterwold de regels verandert.</p>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>We weten nog steeds niet of aanleg van riool door Oosterwolders uitvoerbaar is. Ik doe u een verzoek: Als er Riool moet worden aangelegd in Oosterwold: maak dan de Gemeente tot netwerkbeheerder voor alle riool in Oosterwold, net zoals overal in Nederland. Net zoals Liander voor Stroom en Vitens voor water. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. U moet er niet aan denken waar een Oosterwolder in de toekomst terecht moet als z'n WC niet doorspoelt. Ik vraag van u een betrouwbare overheid die spreekt met één mond. En niet een Gemeente die met het Waterschap ligt te harrewarren over een zorgplicht en het afschuiven van risico's.</p>	
1.25	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. "het voorgeschreven percentage water sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen water van de aansluitende kavel." Met 2% water is dit helemaal niet mogelijk. Er worden veel wadi's aangelegd, die niet als water in het bestemmingsplan terecht komen. Het lijkt erop dat deze percentages niet zijn afgestemd op de realiteit. Ook hier is het begrip watergang of watersysteem niet gedefinieerd. Een wadi, die dienst kan doen als waterafvoer, valt niet onder water. Valt een agrarische drainagebuis wel onder watergang? Kortom deze begrippen zijn niet goed gedefinieerd, en kunnen leiden tot willekeur en hinder voor aanvragen van vergunningen. Gewenst is dat eenduidig is gedefinieerd wat water is en in hoeverre gebieden, niet water zijnde, gebruikt kunnen worden als watergang, wadi, watersysteem, enz. Gewenst is dat het bestemmingsplan in al deze bepalingen consistent en eenduidig is, en dat is op veel plaatsen zoals deze niet het geval.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.</p>
1.26	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners. Ook is er niets opgenomen in het bestemmingsplan over Openbaar Vervoer. Ik begrijp dat niet al deze voorzieningen in een bestemmingsplan hoeven te staan, maar de afhankelijkheden moeten wel goed in beeld zijn en dat zijn ze nu niet. Ambtenaren zeggen nu bijvoorbeeld tegen Oosterwolders dat kavelwegen niet geschikt zijn om met de Afvalvrachtwagens te rijden, of om een bushalte langs de kavelweg aan te leggen. Bij gebrek aan criteria in het bestemmingsplan komt dat ook niet van de grond. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Gewenst is dat er reserveringen komen voor ruimte waar de komende jaren sport-accommodaties, sportvelden, trapvelden, markthal en marktplein, Cultuurhuis gerealiseerd kunnen worden. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reservering van Voorzieningen (Sport, markthal, horeca, cultuurhuis) opnemen in het Bestemmingsplan. Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	
1.27	<p>Ik heb het nagevraagd bij de ontwerpers van Oosterwold: bureau MVRDV: het is nooit de bedoeling geweest, dat vergunningsvrij bijbouwen in Oosterwold leidt tot een hogere bouwdichtheid dan de norm voor bebouwing in het bestemmingsplan. Vanwege de hoge grondprijzen kiezen initiatiefnemers voor kleinere kavels, en ontstaat meer behoefte aan bijbouwen boven op de norm voor maximale bebouwing. In de praktijk zie je dat initiatiefnemers in toenemende mate gaan maximaliseren op vergunningsvrij bijbouwen. Dat tast de kwaliteit van het open landschap in Oosterwold aan. Bij de bespreking op 1 juli heeft wethouder Veeningen aangegeven dat vergunningsvrij bouwen wettelijk geregeld is en dat daaraan niets te doen is. Dat argument mist de kern: het gaat niet om het verbieden van vergunningsvrij bouwen, maar om het bebouwen boven de maximale norm voor bebouwing op de kavel tegen te gaan. Daarvoor zijn zeker aanvullende regels mogelijk, waarbij het vergunningsvrij bouwen getoetst wordt aan de norm voor maximale Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) die hoort bij de regels van de kavelindeling in Oosterwold. Net als ook gehandhaafd kan worden als een initiatief buiten het roodkavel bouwt, of de beoordeling van het maximale percentage winkelvloeroppervlakte. Wanneer de kavel bij aankoop is voorbereid op extra vergunningsvrij bijbouwen (dus met extra BVO's), staat zo'n toets het bijbouwen niet in de weg. Helaas gaat deze reactie van de wethouder voorbij aan de wenselijkheid om Oosterwold als een open gebied te behouden. In de hoop dat dit probleem onderkend wordt, past dit bij de beoogde bespreking over Ruimtelijke Inrichting. Zie paragraaf 13.12.2 p. 39. Zienswijze: Gewenst is dat het totaal BVO in overeenstemming blijft met de kavelsamenstelling volgens het ingediende plan. Dat kan, door de regel over maximaal</p>	<p>Met de herziening zijn de regels hieromtrent niet aangepast ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Bij vergunningsvrij bouwen vindt er geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats. Regels in het bestemmingsplan zijn dan ook niet van toepassing en kunnen de vergunningvrije bouw mogelijkheden niet inperken. Hier is één uitzondering op en dat is dat in het bestemmingsplan het erf kan worden gedefinieerd dat relevant is voor het bepalen van de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Dat is gedaan in Oosterwold: de roodkavel geldt als erf. Daarmee zijn de vergunningvrije bouw mogelijkheden beperkt tot het gedeelte van de kavel waar bebouwing toch al wordt toegestaan. Wel is het zo dat deze bebouwing niet meetelt in de maximale bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>BVO ook van toepassing te verklaren op vergunningsvrij bijbouwen. Er is dan geen vergunning nodig, maar wel een toets op de verhouding tussen BVO en de grootte van de kavel. De gemeente toetst ook al of initiatiefnemers vergunningsvrij buiten de roodkavel bouwen. Dat kunnen zij dus ook doen binnen de roodkavel. Hertaxatie grond Dit zou ertoe moeten leiden dat initiatiefnemers een grotere kavel moeten kopen, met ook het aantal BVO's dat zij willen aanwenden om vergunningsvrij te bouwen. Daaruit zouden we de conclusie kunnen trekken dat het aankopen van een kavel in Oosterwold nog duurder wordt. Dat zou echter niet het geval moeten zijn. De taxatie is immers gebaseerd op de residuele prijsberekening, en uit eerdere taxaties blijkt dat de taxateur de waarde van een project niet baseert op de grootte van de kavel, maar op hetgeen er aan m<sup>2</sup> (en volume) op gebouwd is. Als je met een aanpassing van de regels grotere kavels nodig hebt, zal je met de residuele grondprijsberekening uitkomen op dezelfde totale grondprijs voor een grotere kavel, waarop je net zoveel mag bouwen als voorheen op de kleinere kavel inclusief vergunningsvrij bijbouwen boven de BVO-norm. In de ontwikkelregels onder 16.1 wordt ook niet rekening gehouden met de mogelijkheid van vergunningsvrij uitbouwen van winkelruimte, terwijl de wet geen onderscheid maakt tussen vergunningsvrij uitbouwen van een woning of een bedrijfsruimte. Deze ontwikkelregels onder 16.1.a,b en 16.1.1 hebben alleen zin als ze ook van toepassing worden verklaard op vergunningsvrij bijbouwen, en als deze regel ook daadwerkelijk getoetst wordt, zowel tijdens de vergunningsaanvraag als bij latere bouw en vergunningsvrije uitbouw.</p>	
1.28	<p>In het voorliggende bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen die ervoor zorgt, dat bewoners van eerdere bestemmingsplannen wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Ik kan uit eigen ervaring spreken: ons verzoek om de ligging van onze roodkavel een paar meter te verplaatsen is geweigerd, omdat onze kavel niet aan het nieuwe bestemmingsplan voldoet. Dat gaat straks gelden voor alle Oosterwolders die met een eerdere versie van het bestemmingsplan zijn vergund. Zorg ervoor dat bestaande projecten bij wijzigingsverzoeken worden beoordeeld op hun vergunde bestemmingsplan en niet op het nieuwe bestemmingsplan. Dan zet je bewoners klem. In de bespreking in de gemeenteraad van 1 juli 2020 heeft de wethouder voorgedaan alsof er geen probleem zou zijn, maar die veronderstelling gaat alleen op voor zo lang als een bestaande kavel met vergund gebouw geen nieuwe aanvraag indient voor een vergunning of wijziging. Gewenst</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	
1.29	De verzoeker verwijst naar artikel 4. Als je Artikel 4 leest, zijn de reeds vergunde initiatieven niet opgenomen in de definitie van Bestaand. En toekomstige aanpassingen zijn niet mogelijk, wanneer de vergunde initiatieven in strijd zijn met de huidige ontwikkelregels. De suggestie die in de toelichting 2.2. wordt gewekt wordt niet waargemaakt: "Nieuwe Situatie: De reeds vergunde initiatieven worden toegevoegd aan de beheerregeling van het bestemmingsplan (Artikel 4 Bestaand), via de definitie van het begrip bestaand." Gewenst is dat in Artikel 4 expliciet staat, dat functies en gebruik van bestaande initiatieven, die vergund zijn onder oudere bestemmingsplannen, als bestaand worden aangemerkt. Dat is iets anders dan wat bij artikel 4.1. staat: "De voor 'Bestaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:" Immers, Oosterwolders hebben geen inzage in wat als bestaand wordt aangewezen. Waar kunnen we dat vinden?	Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Met de herziening is deze definitie aangepast/aangevuld met 'waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag'. Onder 'bestaand' vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Het is dus niet nodig dit in artikel 4 als aparte categorie te regelen.
1.30	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik en het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen." Er wordt op geen enkele wijze benoemd hoe de procedure verloopt om wel een vergunning aan te vragen om een kavelsamenstelling te wijzigen. En ook niet waaraan die wordt getoetst, met name wanneer de vergunde kavelsamenstelling niet in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan maar wel met het oude plan of de WABO procedure waarmee is vergund. Gewenst is dat de procedure voor aanvraag van wijziging van kavelsamenstelling wordt beschreven in het Bestemmingsplan. En dat deze procedure ook bruikbaar is voor initiatieven die onder voorgaande bestemmingsplannen zijn vergund.	De kavelsamenstelling wordt op grond van artikel 13.6 vastgelegd in een omgevingsvergunning. Indien de initiatiefnemer een andere kavelsamenstelling wenst, zal dus een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De procedure daarvoor is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en niet in het bestemmingsplan. Een nieuwe aanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Als niet wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan kan de vergunning niet worden verleend. Wel kan buitenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan.
1.31	De verzoeker verwijst naar artikel 22.2. "Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde van 22.2.a, na het tijdstip van het in werking treden van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten." Dit betekent, dat als je langer dan een jaar doet over de bouw, dat je plan aan het nieuwe bestemmingsplan moet worden getoetst. Het is ook niet duidelijk welke criteria de gemeente hanteert om te beoordelen of een plan onderbroken wordt. Dat zet initiatieven klem, zonder redelijke mogelijkheden tot beroep. Als deze regel blijft staan, dan is het noodzakelijk, dat de criteria voor toetsing	Het overgangsrecht is een wettelijke bepaling die in elk bestemmingsplan overgenomen moet worden en niet door de gemeente kan worden aangepast. Deze regeling ziet op gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan. Dit is dus niet van toepassing op reeds verleende omgevingsvergunningen. Deze zijn immers op grond van artikel 4.1 toegestaan in de herziening, ook als zij niet voldoen aan de gewijzigde ontwikkelregels in artikel 13.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	van 'onderbreken' waterdicht worden gedefinieerd binnen geldende wetgeving.	
1.32	<p>De verzoeker verwijst naar hoofdstuk 2. "Bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016 waren er nog geen ontwikkelingen volgens het principe van Oosterwold gerealiseerd. "(P.119) Dit is niet correct: er waren vòòr het bestemmingsplan al tal van vergunningen verleend op basis van de Structuurvisie, vooruitlopend op het Bestemmingsplan, maar wel volgens de principes van Oosterwold. Het gegeven dat deze eerder afgegeven vergunningen niet 100% overeenkomen met het bestemmingsplan, toont ook dat er een gebrek is aan een overgangsregeling. Dit leidt ertoe, dat alle initiatieven van voor het bestemmingsplan niet aan het bestemmingsplan voldoen. Dat betekent dat iedere wijziging of vergunningsverzoek zal worden afgewezen omdat het plan niet past binnen de huidige regels. Gewenst is dat een uitzonderingsregel wordt opgenomen in het bestemmingsplan, die regelt, dat bij aanvragen voor wijzigingen die op zichzelf niet strijdig zijn met het nieuwste bestemmingsplan, de bestaande kavelindeling en andere vergunde aspecten van een initiatief (ontwikkelplan) niet worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Dit leidt er bijvoorbeeld toe, dat een revisieverzoek voor wijziging van de ligging van een roodkavel wordt geweigerd, omdat een kavel meerdere roodkavels heeft, of een roodkavel die smaller is dan 5 meter. Er zijn vele redenen te verwachten waarom bestaande kavels een nieuwe vergunning zullen aanvragen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een schuurtje vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw. Het is zeer ongewenst, dat bij dergelijke vergunningsaanvragen het gehele ontwikkelplan opnieuw wordt beoordeeld naar het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>De tekst in de toelichting in paragraaf 2.2 wordt gecorrigeerd, ook in 2016 was reeds een beperkt aantal initiatieven vergund/gerealiseerd. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
1.33	<p>In het begin van dit hoofdstuk 2 staat te lezen: "De beheerregels zijn van toepassing op het voortzetten van het bestaande legale gebruik en de bestaande legale bebouwing zoals binnen het plangebied aanwezig ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold." Maar door de wijziging van het bestemmingsplan, zijn de regels in dit hoofdstuk van toepassing op alle vergunningen, die verleend zijn onder het oude bestemmingsplan, en vòòr het oude bestemmingsplan (verlengde WABO procedure op basis van de structuurvisie). Dit gaat niet alleen om bestaande boeren bedrijven, maar ook om Oosterwold-initiatieven die onder voorgaande bestemmingsplannen zijn gerealiseerd. Gewenst is dat de regels van dit hoofdstuk correct van toepassing zijn op alle Oosterwold initiatieven, ook diegene die als combinatiekavel gedeeltelijk bestaan uit een</p>	<p>De tekst aan het begin van hoofdstuk 2 van de regels wordt gewijzigd. De zinsnede 'zoals binnen het plangebied aanwezig ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold' wordt verwijderd. De beheerregels uit hoofdstuk 2 zijn immers ook van toepassing op de bestaande initiatieven die sinds 2016 zijn ontwikkeld.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	landbouwkavel. Of dat initiatieven die zijn vergund onder de voorlopers van het Oosterwold-bestemmingsplan zijn uitgezonderd van deze regels.	
1.34	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 3 en 3.2.3. Deze omschrijving leent zich niet voor goede beoordeling in het geval een kavel wordt toegestaan als combinatie van een landbouwkavel en een ander type kavel. De verwijzingen in 3.2.3. naar de aanduiding 'bedrijfswooning' is onbruikbaar voor Oosterwold-initiatieven, omdat die aanduiding niet bestaat. Ook is de regel 3.2.3.b niet toepasbaar op Oosterwold-initiatieven. In de toelichting bij de wijzigingen van het bestemmingsplan staat het volgende te lezen: P. 119 "Daarnaast blijven op deze percelen ook de ontwikkelregels van toepassing (Artikel 13 Ontwikkelregels)". Dit betekent dat de vergunde situatie gehandhaafd kan blijven met dit bestemmingsplan, maar ook toekomstige aanpassingen mogelijk blijven als wordt voldaan aan de ontwikkelregels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Idem p.119: "Nieuwe situatie In het bestemmingsplan is een vergunningplicht toegevoegd voor wijzigingen in de kavelindeling. Daarnaast zijn de regels rondom de kavelindeling aangepast aan de nieuwste inzichten. Zo mogen nu paden op de kavel gerealiseerd worden, ook in het deel van de stadslandbouw." De crux van deze formulering is dat hier wordt bevestigd, dat nieuwe aanpassingen alleen mogelijk zijn als wordt voldaan aan de regels van dit nieuwe bestemmingsplan. Maar dat gaat dus niet op voor veel initiatieven die gebouwd zijn onder het oude bestemmingsplan. Gaat de vergunningstoets bij een aanvraag voor wijziging van de kavelindeling ook de hoeveelheid BVO opnieuw berekenen op basis van de nieuwe regels? Zienswijze: Gewenst is dat vergunde projecten onder de hun eigen vergunde voorwaarden mogen ontwikkelen. Dat kan door uitzonderingsbepalingen op te nemen, die het nieuwe, gewijzigde bestemmingsplan alleen op echt nieuwe initiatieven van toepassing verklaren, en toestaan dat wijzigingen aan vergunde projecten worden beoordeeld op hun (toenmalige) ontwikkelregels.</p>	<p>De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft een bestemming 'Agrarisch' die voorziet in een bestemmingsregeling voor een bestaande situatie zoals die al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 3 niet langer relevant. 'Oosterwold'-initiatieven die de afgelopen jaren zijn vergund, vallen onder artikel 4 en zij kunnen daarnaast ook nog ontwikkelen conform de (nieuwe) eisen van artikel 13.</p>
1.35	<p>Naar aanleiding van een voorstel van Leefbaar Almere is een voorstel voor een Oplossingenkamer besproken in de Gemeenteraad van 1 juli 2021. Hoewel dit niet in het bestemmingsplan staat wil ik graag hierover een toelichting geven. In de bespreking in de gemeenteraad leek het alsof het alleen zou gaan om bemiddeling bij conflicten tussen burens. Dat kan zeker spelen, maar de werkelijkheid leert dat de meeste problemen raken aan samenwerking tus-</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmingsplan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>sen bewoners en een overheid (gemeente, gebiedsorganisatie, Waterschap, provincie) of bv. nutsbedrijven. En daarom is betrokkenheid van de gemeente bij het oplossen van deze zaken gewenst en vereist. Zoals de toelichting door Leefbaar Almere terecht benadrukte gaat het niet alleen over het faciliteren van een ruimte en het bij elkaar brengen van relevante mensen. Het gaat ook over de beschikbaarheid van mensen en het tijdig oplossen van problemen. Dus het voorstel behelst ook een poging tot het oplossen van capaciteitsproblemen in de gebiedsorganisatie of bij de gemeente, die in de afhandeling van problemen of geschillen tot vertragingen leiden. Op de bespreking heeft de Wethouder toegelicht dat er al een wijkregisseur zou zijn die deze taak uitvoert. Dit moet ik tegenspreken. Er is wel een gebiedsmanager maar die heeft een zware functie, waardoor hij niet beschikbaar is voor de bemiddelende en organiserende taken die voorzien zijn in de Oplossingenkamer. Waar Leefbaar Almere pleitte voor een Wijkregisseur, wordt de wijkregisseur bedoeld zoals die ook in andere wijken van Almere actief is. Iemand die permanent tijd krijgt toegewezen om in de wijk aanwezig en aanspreekbaar te zijn. Ten overvloede wijs ik erop dat dit mede een oplossing is voor het vele malen eerder geconstateerde capaciteitsprobleem bij de ambtelijke bezetting van het gebiedsteam en stedelijk beheer, waardoor communicatie, responstijd, zorgvuldigheid en tijdigheid van besluiten en maatregelen nagestreefd kunnen worden. Kort samengevat is gewenst, dat er een gelegenheid wordt geboden door de gemeente om problemen, vooral op het grensvlak tussen overheden en bewoners bespreekbaar zijn en worden opgelost, zonder bureaucratie, en zonder nadruk op handhaving, boete maar gericht op mogelijkheden, wensen, zelforganisatie en kwaliteit van Oosterwold.</p>	<p>naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>
1.36	<p>Het allereerste principe van Oosterwold is dat Oosterwolders Oosterwold maken. Maar in de Governance van Oosterwold, zoals vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Oosterwold, en in de praktijk uitgevoerd in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold, krijgen bewoners geen inbreng. Dit leidt ertoe dat bewoners te laat geïnformeerd worden over veranderingen in beleid, en niet proactief kunnen meewerken aan beleid en beleidsvoorbereiding. Voorstel: leg in het bestemmingsplan vast, dat, en op welke wijze bewoners en initiatiefnemers van Oosterwold kunnen meebesturen in Oosterwold. Wanneer de raad Governance van Oosterwold bespreekt, is het van groot belang dat die bespreking zich niet beperkt tot de vraag welke overheid waarover gaat. Maar betrek ook bewoners, niet alleen om</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook in beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmings-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>inspraak te geven maar om bewoners een volwaardige plek te geven in Governance van Oosterwold. Organisch ontwikkelen betekent ook dat bewoners meebesturen in Oosterwold. De inbreng van Oosterwolders is samen te vatten in vier regels: 1. Geef Oosterwolders inspraak voordat beslissingen genomen worden 2. Geef Oosterwolders alle informatie voordat beslissingen worden genomen. 3. Zadel Oosterwolders niet op met risico's waarover ze geen zeggenschap krijgen. 4. Laten de betrokken overheden in alle gevallen toelichten wat de inbreng is geweest van Oosterwolders en wat zij met deze inbreng hebben gedaan. Inspraak en meebesturen begint met adequaat informeren. Dat is nog steeds allerminst vanzelfsprekend. Het is een verbetering dat de agenda en besluiten van het Bestuurlijk Overleg tegenwoordig worden gepubliceerd, maar nog steeds kunnen bewoners onderzoeks- en adviesrapporten niet inzien voordat die door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold zijn vastgesteld, en dat is te laat voor inspraak en invloed op de adviezen. Gewenst is dat bewoners bij alle onderzoeken en adviezen, voor het vaststellen van de adviezen inspraak kunnen hebben, en daarmee het BOO kunnen adviseren. Benoem ook de roze olifant in de organisatie: De Capaciteit van de gebiedsorganisatie is gewoon verreweg onvoldoende om lopende zaken zorgvuldig en tijdig af te wikkelen. De gebiedsorganisatie verschuilt zich achter een wachtlijst voor aanmelding, maar dat is niet organisch ontwikkelen. De gebiedsorganisatie heeft met de wachtlijst zelf de schaarste veroorzaakt, die mede leidt tot de oplopende grondprijs, waardoor mensen op die wachtlijst meer moeten betalen of van hun project moeten afzien. En bij Governance hoort ook communicatie: kan de gebiedsorganisatie een SLA (service level agreement) opnemen in de werkwijze van de gebiedsorganisatie? En een volwaardige klachtenprocedure. Bij Governance hoort niet alleen een risicoanalyse die u jaarlijks van de gebiedsorganisatie krijgt: risico's voor de gemeente. Wat te denken van risico's voor bewoners? De gemeente dekt haar eigen risico's in met allerlei juridische bepalingen, die weinig rekening houden met risico's van bewoners. Misschien zou het een idee zijn dat de Rekenkamer zich eens hierover buigt en adviseert voordat we deze Governance vastleggen. Voorstel: om in de jaarrapportage Oosterwold ieder jaar ook een risicoanalyse voor initiatiefnemers en bewoners toe te voegen.</p>	<p>plan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>
2. 1.	<b>Zienswijze 2</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
2.1	<p>Verzoeker geeft aan dat in artikel 1.71 aan het begrip stadslandbouw de volgende zin wordt toegevoegd: <i>“Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus”</i>. Stadslandbouw kan je niet op een lijn stellen met professionele landbouw. Ten eerste zijn de stadslandbouwers goedwillende vaak beginnende amateurs die leren door te doen met vallen en opstaan. Dat is een heel andere insteek dan de professionele landbouwer die er zijn brood mee verdient. Ten tweede is de variatie aan producten die geteeld worden heel groot omdat men primair voor het eigen gebruik teelt. In de professionele en traditionele landbouw wordt vaak grootschalig een enkel product geteeld. Ten derde is het goed te benadrukken dat de ecologische vormen van landbouw biologisch, permacultuur, het werken met bloemen voor insecten regulering, voedselbossen een lange adem nodig hebben en op gespannen voet staan met de dichtheid en productiecycclus van de traditionele landbouw.</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van stadslandbouw. De aangehaalde regels voorzien daarin en de andere genoemde functies binnen stadslandbouw dienen ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie van de stadslandbouw: agrarische voedselproductie. De regel is overigens helder geformuleerd, zodat van rechtsonzekerheid of willekeur geen sprake is.</p>
2.2	<p>De roodkavelbank is op zich niet nieuw. Initiatiefnemers gelegen langs de Eemvallei konden al roodkavel 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.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
2.3	<p>Verzoeker geeft aan dat er ook een uitwisselmogelijkheid opgenomen zou moeten worden voor water, publieke ruimte (openbaar groen en doorwaadbare zones) en stadslandbouw. Er is dringend behoefte aan deze vorm van ‘clustering’.</p>	<p>Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van ‘rood’ kan optreden.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
2.4	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.	Het is aan initiatiefnemers onderling om hier afspraken over te maken. Zij kunnen een gezamenlijke vergunningaanvraag indienen en daarbij verzoeken de afwijkbevoegdheid van artikel 13.6.3 en/of 13.6.4 te gebruiken. Als voldaan wordt aan de voorwaarden, kan de gemeente deze vergunning verlenen. In Oosterwold is er geen maximale kavelgrootte, de spelregels zijn 'schaalbaar'.
2.5	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.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
2.6	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.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
2.7	<p>Om hoge plafonds te vermijden heeft men de rekenmethode voor het bepalen van de bruto vloeroppervlakte 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.</p>	<p>In Oosterwold is ruimte voor hoge gebouwen, maar de intentie van de regeling (FAR) is dat hoe hoger het gebouw, hoe groter de kavel is. In de praktijk kwamen situaties voor waarbij een gebouw met een hoge verdiepingsvloer werd aangevraagd, die als één bouwlaag telt. Later zou daar een verdiepingsvloer ingemaakt kunnen worden. De intentie is om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>
2.8	<p>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.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.</p>
2.9	<p>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</p>	<p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	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.	ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
2.10	De supermarktagumentatie is discutabel omdat vanuit Hout wordt geredeneerd i.p.v. Planontwikkeling Oosterwold inclusief het Zee-woldse deel. Een visie vanuit de Planontwikkeling ontbreekt.	In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningestructuur in de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m <sup>2</sup> ), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplans) af te wijken van dit bestemmingsplan.
2.11	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'.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel. Het afwijken van de eis voor een doorwaadbare zone is in beginsel niet gewenst. De doorwaadbare zone is kenmerkend voor Oosterwold en vormt de publieke ruimte, met openbaar toegankelijk groen. Bovendien kunnen dankzij deze zone voetgangers en fietsers zich vrij door het gebied bewegen. Wel zijn de mogelijkheden voor invulling van de doorwaadbare zone verruimd met de herziening. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groenverspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>
2.12	<p>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).</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevriest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
<b>3.</b>	<b>Zienswijze 3</b>	
3.1	<p>In de definitie van het bouwveld is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Is onnodig en een minimum breedte kan worden aangehouden van 3 meter. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag ziet verzoeker R003 dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3 meter. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
3.2	<p>De definitie van het peil is erg arbitrair en kan voor heel veel verwarring zorgen. Kavelwegen verschillen in hoogte en de grond zakt na een tijd. De nieuwe definitie zorgt voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. De nieuwe berekening levert planschade op voor diverse initiatieven. Deze nieuwe definitie laat veel dingen open: Wat is de hoogte van de kruin als de kavelweg op verschillende plekken hoger of lager is en stimuleert het creëren van kelders en bouwwerken lager dan 1.80 meter, die niet meer in de BVO worden gerekend en wellicht ook dat kavelwegen door kavelwegverenigingen in de toekomst hoger worden aangelegd om het peil zo hoog mogelijk te zetten en de BVO zo gunstig</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. In andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	mogelijk te zetten voor de omringende kavels. Verzoeker R003 ziet graag dat de landelijke regels van BVO aangehouden blijven (NEN 2580), die volgens de verzoeker heel correct gekaderd is.	Overigens wordt als gevolg van zienswijzen de wijze waarop het bruto vloeroppervlak wordt berekend gewijzigd ten opzichte van de ontwerp herziening. Daarbij wordt de NEN 2580 aangehouden, met een aanvulling voor bijzonder hoge bouwlagen.
3.3	Bij de definitie van een doorwaadbare zone wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt verzoeker R003 niet gewenst. Graag ziet de verzoeker een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Zie ook "13.7b".	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
3.4	De wijziging in artikel 1.76 lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag ziet verzoeker R003 de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
3.5	Verzoeker R003 wil nadere toelichting op het weghalen van waterberging uit de definitie van water. Dit zou mogelijk consequenties hebben dat waterberging wat als water werd aangemerkt opeens niet meer voldoet als percentage water bij toetsing van de nieuwe regels.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Om deze reden is waterberging uit de definitie van water gehaald, omdat daarmee het doorgaande watersysteem gerealiseerd wordt. Als waterberging in de vorm van een watergang wordt gerealiseerd, telt deze uiteraard wel mee als water. De herziening geldt alleen voor nieuwe vergunningaanvragen en niet voor bestaande reeds vergunde initiatieven. Die vallen onder de bestemming 'Bestaand' in artikel 4.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
3.6	<p>De toevoeging “het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen” aan de definitie van kavelsamenstelling is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag ziet verzoeker R003 de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: “Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.”. “Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag 2 keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>
3.7	<p>Alhoewel de roodbank voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorziet verzoeker R003 een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “verstening” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Verzoeker R003 zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
3.8	Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het volgens verzoeker R003 goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevalen kunnen worden, zoals een voetpad.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.
3.9	De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijns inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens. Verzoeker R003 verwijst hierbij naar artikel 13.7 lid f van Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden.
3.10	Verzoeker R003 vindt de volgende zinsnede verwarrend: "Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m." (Artikel 13.7 lid i). Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
3.11	In artikel 13.12.3 lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Graag ziet verzoeker R003 dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in 2,5 meter. Wel is het verstandig om een maximaal percentage van de BVO die geplaatst mag worden buiten de roodkavel op te nemen, e.g. 8-10%	is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
3.12	Verzoeker R003 ziet geen reden waarom catering bij de lijst in artikel 16.1 lid e moet komen, het is een prima manier om de stadlandbouw uit het gebied te verhandelen. Graag ziet verzoeker R003 dat "catering" verwijderd wordt van de lijst.	Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.
3.13	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
3.14	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
3.15	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor voorzieningen (sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
<b>4.</b>	<b>Zienswijze 4</b>	
4.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Bijna alle Oosterwolders hebben voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA3b, dit hebben zij te goeder trouw en op aansturing van de gemeente gedaan. In de afgelopen periode is de gemeente en het waterschap steeds meer gaan aansturen op een aansluiting op het riool. Deze mogelijke aanpassing vraagt nogal wat van de bewoners; Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is, ontbreken van een juridisch kader m.b.t. aansluiten over grond van je burens en wie gaat dit organiseren en onderhouden. Het is zeer de vraag of deze taak door bewoners</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment krijgen bewoners, na een negatief meetresultaat op hun IBA, 2 jaar de tijd om dit op te lossen, anders worden zij verplicht aan te sluiten op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Er ontbreekt echter nog steeds een kader over hoe dit dan in de praktijk uitgevoerd zou moeten worden. Middels deze zienswijze pleit de verzoeker voor: 1. Een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, nog 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort voor bewoners en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. Daarnaast biedt dit ook tijd en ruimte om tot een gedegen, binnen het gebied passende, aanpak te komen. 2. Maak de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oostervold. 3. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing en onderhoud. Zoals elders in Almere en in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
4.2	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oostervold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Er is duidelijk aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Het pad is begaanbaar. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oostervolders, en in strijd met de geest van Oostervold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oostervold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
4.3	<p>In het bestemmingsplan is niet voorzien in het feit dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels zal bij het indienen van een wijziging t.o.v. het ontwikkelplan of bij aanvraag van een nieuwe vergunning, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk dat een nieuw wijzigingsverzoek voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
4.4	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van een Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor voorzieningen (sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
5.	<b>Zienswijze 5</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
5.1	<p>Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld volgens de verzoeker niets toevoegt aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan de verzoeker zich daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel. Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
5.2	<p>De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
5.3	In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
5.4	Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft tov NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
5.5	Artikel 13.4.1 en artikel 13.4.2 maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner/eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor het uitzicht van de verzoeker, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar de verzoeker tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee heeft kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
5.6	Met artikel 13.6 zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraagt de verzoeker zich sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar het idee van de verzoeker moet de kavelindeling niet vastgelegd worden in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
5.7	Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
5.8	In lid f van artikel 13.7 wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang biedt aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwaterniveau. Dit voorkomt	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
5.9	Het ontgaat de verzoeker aan de beredening dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt de verzoeker goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
5.10	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. De verzoeker pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Lianderen Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er een aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
5.11	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen,	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
5.12	Ontbreken van een deugdelijke overgangsregeling voor bestaande initiatieven. Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in het geval van de verzoeker na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. De verzoeker is voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag loopt de verzoeker tegen de nieuwe regels van minimaal 5 meter breed bouwveld en water dat aansluit en doorgang biedt aan water in aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Omdat het roodkavel en de waterberging in vorm en positie zijn gewijzigd kan de verzoeker niet aan de oude kavelindeling voldoen en ook niet aan de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Buiten de kavelindeling zijn er tal van regels veranderd (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) en dit zal betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>6.</b>	<b>Zienswijze 6</b>	
6.1	<p>In artikel 1.24 wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor bouwwerken kan de verzoeker zich een minimale breedte van 5 meter voorstellen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde echter niet. Hier vallen lantaarnpalen, brievenbussen, vlaggenmasten, roofvogelpalen, en dergelijke objecten onder. Ook schuurtjes voor bijvoorbeeld tuingevoerdheid zijn zelden 5 meter bij 5 meter. Een breedte van 2,5 meter beter genoeg mogelijkheden voor een schuurtje. Tevens is het roodkavel bedoeld voor ontsluiting, paden en verharding. Deze eis is dan ook een onnodige beperking in de vrijheid van indelen van het woonerf. De verzoeker stelt dan ook voor om de minimale breedte op 2,5 meter te houden, gelijk de minimale breedte die in artikel 13.7 wordt aangehouden voor het roodkavel bij aansluiting op infra. Hierdoor wordt het bestemmingsplan ook consistent in zijn bepalingen voor het roodkavel.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
6.2	<p>In vrijwel alle gemeenten wordt de BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte. Daarbij gebruikt u, in uw rekenmethode als referentie 30 cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. De vaststelling van de grondprijs middels de residuele methode die u gebruikt, en ook de waarde van de woning is sterk afhankelijk van de mogelijk te realiseren hoeveelheid BVO. Door een eigen rekenmethode te hanteren, die in de praktijk waarden oplevert afhankelijk van de vorm van de woning, de hoogte van de begane grond vloer, ontstaat een veel lagere of veel hogere waarde t.o.v. de standaardmethode. Dit geeft problemen bij bijvoorbeeld het bepalen van de WOZ-waarde. De referentiewoningen die hiervoor gebruikt worden kunnen wel eens aan de andere kant van de balans uitkomen in uw BVO-berekening dan de waarde bepaald</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>door de taxateur of makelaar. Deze beroepsgroep is voor het bepalen van de BVO gebonden aan de meetmethode van de NEN2580, of in ieder geval een daarvan afgeleide methode. Ook bij verzekeringen, subsidies voor energiebesparende maatregelen, etc. wordt vaak de BVO meegenomen als factor. Hierbij zal ook de methode volgens de NEN2580 gebruikt worden. Het wordt erg verwarrend als de gemeente dan een eigen methode hanteert. De onderzoeker vraagt daarom om de standaardmethode te gebruiken om de BVO te bepalen. Zelf heeft verzoeker in de anterieure overeenkomst met de gemeente het realiseren van een aantal gebouwen afgesproken. Het laatste gebouw blijkt met de nieuwe definitie van BVO in deze herziening niet meer realiseerbaar binnen de mij beschikbare hoeveelheid BVO. De verzoeker moet dus roodkavel aankopen. In de anterieure overeenkomst heeft de gemeente getekend om medewerking te verlenen aan het realiseren van mijn plannen. Daarom gaat de verzoeker er van uit dat de gemeente de planschade die hier ontstaat, zult vergoeden.</p>	<p>bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
6.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Dit is een nieuw begrip ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. In het bestaande plan wordt gesproken over publiek toegankelijke zones voor voetgangers en fietsers. Nu komt daar in de herziening ook langzaam verkeer bij. De verzoeker heeft een aantal bruggen in de eigen publiek toegankelijke zones. Deze zijn gedimensioneerd en berekend op het gewicht van voetgangers en fietsen. Niet op de afmetingen en het gewicht van shovels en tractoren. Hoe ziet de gemeente deze wijziging precies voor zich? De verzoeker vraagt zich af wie de kosten van het verbreden en verzwaren van de bruggen gaat betalen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
6.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.44. Indien meerdere gebouwen aanwezig zijn, dan is de "belangrijkste" gebouw het hoofdgebouw. Kan de gemeente het begrip "belangrijk" verduidelijken? Ik heb zelf bijvoorbeeld twee gebouwen. In het ene gebouw staat een badkuip. Het andere gebouw heeft alleen een wastafel, maar verzorgt wel het water voor het bad. De verzoeker vindt het laatste gebouw het belangrijkste, want daar kan ik mij wassen. De afdeling VTH vindt het gebouw met het bad het belangrijkste, omdat dat gebouw ook de voorkeur heeft. De verzoeker stelt voor om de definitie te wijzigen</p>	<p>De definitie van hoofdgebouw in artikel 1.44 is met de herziening niet gewijzigd. Het betreft een standaardbegrip en bijbehorende definitie. Deze begrippen moeten in elk bestemmingsplan conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) overgenomen worden. Hoewel Oosterwold een pilotgebied is in het kader van de Crisis- en herstelwet, mag worden afgeweken van de SVBP 2012. De gemeente kiest er voor om zoveel mogelijk aan te sluiten op de SVBP 2012 en alleen af te wijken als daar reden toe is. De definitie van hoofdgebouw komt ook overeen met de definitie</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	zodanig dat de bewoner bij meerdere gebouwen aangeeft wat het hoofdgebouw is.	in het Besluit omgevingsrecht. Daardoor ontstaat een eenduidig begrippenkader, dat ook relevant is voor de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. De gemeente kiest dan ook bewust om op dit punt de SVBP 2012 te volgen. Er zijn situaties waar het hoofdgebouw niet direct duidelijk is. Dan worden de criteria en jurisprudentie gevolgd om te bepalen welk gebouw hoofdgebouw is. Dat is geen vrije keuze, niet voor de gemeente en niet voor een initiatiefnemer.
6.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65 en vraagt zich af of de definitie van peil niet gewoon de hoogte van de begane grond vloer van het gebouw t.o.v. NAP is. De kruin van de weg heeft niets te maken met de hoogte van de begane grond vloer. De hoogte van de begane grond vloer is een keuze die de bewoner zelf maakt bij het bedenken van zijn woning. De hoogte van de weg wordt door het bestuur van de kavelwegvereniging bepaald. In de toelichting wordt melding gemaakt dat naar aanleiding van de reactie van het Waterschap op het conceptbestemmingsplan er in het bestemmingsplan een minimaal vloerpeil en minimaal wegenpeil wordt voorgeschreven en wel in artikel 13.23. Artikel 13.23 gaat echter over magneetvelden. En in het bestemmingsplan wordt alleen het minimale verschil tussen het vloerpeil en de hoogte van de kruin van de weg voorgeschreven. Namelijk de 30cm uit 1.65.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken. De reactienota op het concept ontwerp van de herziening verwijst naar 13.23 Dit is een omissie, de aanpassing is opgenomen in artikel 13.24. In artikel 13.24.2 wordt ook een minimum peil ten opzichte van NAP aangegeven voor de wegen en het vloerpeil.
6.6	De verzoeker verwijst naar artikel 1.71. Een camping en speeltuin behoren tot de mogelijkheden binnen stadslandbouw. Nu is landschapskavel (1.53) primair bedoeld om te voorzien in recreatieve voorzieningen. Maar juist landschapskavel heeft 0,0% stadslandbouw in de kavelsamenstelling (13.6). Is het doel nu dat er geen speeltuintjes of campings in Oosterwold komen? Of worden hier kaveltypes en functies door elkaar gehaald?	Bij stadslandbouw is recreatie als nevenfunctie mogelijk, maar ook op een landschapskavel is recreatie toegestaan. Overigens wordt met recreatie naast een mini-camping ook extensieve dagrecreatie zoals wandelen en fietsen bedoeld.
6.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.3. Lid a heeft betrekking op "overige zone - Eemvallei-1". Lid b heeft betrekking tot "overige zone - Eemvallei-2". In de voorwaarde van a staat dat de minimale breedte van een landschapskavel 150 meter dient te zijn. Hier staat foutief achter dat dit voor "overige zone – Eemvallei-2" geldt. De verzoeker vindt dit verwarrend en het lijkt een fout. De verzoeker vraagt dan ook dit te corrigeren of te verduidelijken.	Deze regels zijn bij de herziening niet gewijzigd. Er is geen sprake van een fout. Hier wordt geregeld dat binnen de kernzone van de Eemvallei ('overige zone – Eemvallei-1') alleen landschapskavels zijn toegestaan die een minimale breedte hebben van 150 meter binnen de gezamenlijke zones van de Eemvallei (dus inclusief 'overige zone – Eemvallei-2').
6.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid a wordt de voorwaarde opgelegd dat het percentage "groen-verspreid" zich aan de buitenranden van de kavel bevindt. Dit is jammer, want dit blokkeert initiatieven van gezamenlijke parkjes of een wat breder stukje openbaar groen. Wat is de bedoeling van deze voorwaarde?	Het ontwerp van de herziening heeft in deze artikelen geen aanpassingen aangebracht. In Oosterwold wordt de openbare ruimte ontwikkeld in samenhang met de bebouwing en stadslandbouw. Door alle buitenranden van de kavels minimaal 2 meter openbaar toegankelijk te maken, ontstaat een doorwaadbaar landschap. Het groen-verspreid is één van de functies die op een kavel een plek moet

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>krijgen. Door te eisen dat deze aan één of meer randen moet worden gesitueerd, is geborgd dat dit gedeelte ook via openbaar toegankelijk gebied betreden kan worden. Een groen-verspreid die omsloten wordt door stadslandbouw of roodkavel kan immers niet betreden worden. Overigens staat dit de ontwikkeling van grotere groene zones niet in de weg. De kavels in Oosterwold zijn schaalbaar, zodat ook grotere groene zones ontwikkeld kunnen worden. Bovendien is voor groen-verspreid een minimumpercentage opgenomen, dat ook meer geconcentreerd op een kavel gerealiseerd kan worden. Zolang deze maar aan minimaal één buitenrand van de kavel ligt en alle buitenranden minimaal 2 meter breed openbaar toegankelijk zijn. Inmiddels is er een pilot doorwaadbaarheid Oosterwold en de algemene werkgroep doorwaadbaarheid ingesteld om voor mogelijk verdergaande aanpassingen uit te proberen (Pilot). Wel is naar aanleiding van deze zienswijze de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400 m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groen-verspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>
6.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn. In de praktijk is gebleken dat dit niet de gewenste doorwaadbaarheid oplevert. Zeker bij kleinere kavels ligt de doorwaadbare zone zo dicht bij de woning, waardoor de privacy aangetast wordt en bezoekers de zones vermijden. De verzoeker verzoekt dan ook om een minimale maaswijdte van 150 meter voor doorwaadbaarheid te eisen en minimaal één aansluitend wandelpad aan een buitenrand. Gebiedsregie zou kunnen faciliteren bij het invullen ervan door de initiatiefnemers onderling. Hiermee ontstaan er echte wandelpaden, misschien zelfs wel fietspaden, in plaats van een grote hoeveelheid gras of onkruidstroken waar niemand loopt.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitrust van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
6.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. Dit is een in de praktijk onmogelijke eis. Om een watersysteem te realiseren met het bestaande grondwaterpeil in Oosterwold heb je minimaal 8 meter breedte ontgronding nodig om überhaupt water in de sloot te hebben. Met de huidige percentages kom je niet uit als je aan één kant</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een ro-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van de kavel een 8 meter brede sloot moet aanleggen. En wat heeft het voor zin om aansluitende waterbergingen te maken als er geen hoofdwatersysteem in Oosterwold is aangelegd? Waar moet het water naar toe? Deze eis kan beter vervallen. Uit de toelichting blijkt ook dat het Waterschap Zuiderzeeland een werkgroep "normsystematiek wateroverlast Oosterwold" heeft. Opmerkelijk, want er is nog nooit wateroverlast geweest in Oosterwold. In Oosterwold is eerder een watertekort, omdat er geen adequaat watersysteem is aangelegd. Het bestaande systeem van kavelsloten is gebaseerd op de grootschalige landbouw zoals die plaatsvond na drooglegging van de polder.</p>	<p>buust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden. Overigens zijn de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone mag nu ook water aangelegd worden, waardoor twee aangrenzende percelen samen een watergang kunnen aanleggen.</p>
6.11	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze mogelijkheid zeer gering. Een schaap heeft een meter sta-hoogte nodig. In een nachthok van 0,5 meter hoog past zij niet. Nu kan de verzoeker iedere keer wel een kuil van een halve meter graven en daar een hok van een halve meter opzetten, maar dan staat het schaap in de natte klei en gaan de hoeven rotten. Een kas om planten in te kweken heeft zon nodig. Hiervoor ben je afhankelijk van de grootte en de ligging van je kavel, en de bomen en bebouwing van de burens. De beste plek voor een kas is dan mogelijk niet op roodkavel. Ook zal een nachtverblijf voor dieren regelmatig verplaatst kunnen worden. Een kas, of een nachtverblijf voor dieren (geen gezelschapsdieren) zijn primair een onderdeel van stadslandbouw, een van de pijlers van Oosterwold. De verzoeker zou graag zien dat deze pijler dan ook wat meer mogelijkheden krijgt. Meerdere bewoners, het Platform Oosterwold en ook de verzoeker hebben bij de gemeente de wens aangegeven om deze functies onderdeel te laten zijn van stadslandbouw. Dit wordt ook genoemd in de toelichting maar de aanpassing ontbreekt in de regels. De verzoeker stelt dan ook voor om de maximale hoogte te verruimen van 0,5m naar 3,0m. Dit is hoog genoeg voor alle landbouwtoepassingen die direct op het landbouwdeel van de kavel nodig zijn. En laag genoeg om het beeld van open landschap niet te verstoren. Voor de duidelijkheid, kapschuren voor machines of gereedschap vallen hier mijns inziens niet onder. Deze dienen op roodkavel gesitueerd te worden.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
6.12	<p>In het overzicht van de reacties, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, constateer de verzoeker dat er reacties op het concept ont-</p>	<p>Artikel 3.1.1 Bro regelt het verplichte overleg dat bij het opstellen van een bestemmingsplan gevoerd moet worden. Het staat de gemeente vrij om meer partijen te betrekken bij de voorbereiding van</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>werp zijn gevraagd aan bedrijven en belangengroepen. Wettelijk gezien mag dit niet. Artikel 3.1.1 BRO stelt dat er alleen reacties gevraagd mogen worden aan overheidsdiensten. Als u hiervan afwijkt door ook commerciële partijen uit te nodigen te reageren, had u dat ook kunnen doen met de bewoners. Kan de wethouder de verzoeker uitleggen hoe deze werkwijze zich verhoudt tot principe 7 van de Almere Principles “Mensen maken de stad”? Is het belang van de brancheorganisatie voor recreatie of een commercieel windpark, welke niet eens binnen het plangebied ligt, belangrijker dan de ideeën van bewoners die hier wonen, leven en werken? Als bewoner en lid van Platform Oosterwold is de verzoeker betrokken geweest bij de evaluatie van Oosterwold en heeft de verzoeker zich altijd sterk gemaakt om de bewoners een grotere stem te geven in de verordeningen, regels en andere zaken die direct invloed hebben op het wonen en het woongenot in Oosterwold. De verzoeker begrijpt de tijdsdruk die achter deze herziening zit, maar de verzoeker is erg teleurgesteld in wat er uiteindelijk met de inbreng van bewoners is gedaan. Juist in Oosterwold, een pilot voor de omgevingswet zou de verzoeker verwachten dat “het” hier gebeurt. Maar dat is niet het geval. Een gemiste kans.</p>	<p>een bestemmingsplan. Voor de herziening heeft de gemeente een selectie gemaakt van de relevante organisaties waar het voorontwerp aan is toegestuurd. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting).</p>
<b>7.</b>	<b>Zienswijze 7 &amp; zienswijze 63</b>	
7.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting ‘bvo’ zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. De verzoeker vraagt de gemeente dan ook om de eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat.</p>	<p>ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
7.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Volgens de verzoeker geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag ziet de verzoeker dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
7.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij deze definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt mij niet gewenst. Graag zie ik een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimumeis van een route voor voetgangers. Zie ook "13.7b".</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
7.4	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner / eigenaar van een kavel en onroerend goed in de buurt van de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor het uitzicht van de verzoeker, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar de verzoeker tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee heeft kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
7.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort volgens de verzoeker bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag ziet de verzoeker de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.". "Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”	
7.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorziet de verzoeker een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “verstening” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. De verzoeker zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
7.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Bij de huidige definitie van “doorwaadbare zone” dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (de verzoeker refereert naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt de verzoeker niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het volgens de verzoeker goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voetpad. Tevens zijn er eisen omtrent 'verspreid groen' die in tegenstelling zijn met het uitdragen van een 4 meter brede vrije zone zonder significante beplanting. Het voorstel van de verzoeker zou zijn om de gemeente een aantal trajecten aan te laten wijzen en daar fiets en/of wandelpaden te creëren en de rest van de doorwaadbare zones bij de tuin te laten betrekken.	
7.8	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. De verzoeker pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
7.9	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
7.10	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van minimaal 5 meter breed bouwveld en water dat aansluit en doorgang biedt aan water in aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Omdat het roodkavel en de waterberging in vorm en positie zijn gewijzigd kunnen we niet aan de oude kavelindeling voldoen en ook niet aan de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Buiten de kavelindeling zijn er tal van regels veranderd (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) en dit zal betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>8.</b>	<b>Zienswijze 8</b>	
8.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24 en artikel 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verklei-</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.</p>	<p>de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
8.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p>
8.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
8.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
8.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kaveldeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kaveldeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kaveldeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kaveldeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>9.</b>	<b>Zienswijze 9</b>	
9.1	<p>Sowieso ben ik niet van een doorwaadbare zone. Mijn kavel is niet groot en ik word ingesloten door de zone. Mensen kunnen aan alle kanten langs mijn tuin en prive lopen. Ik heb totaal geen privacy en</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ik ken nergens deze regel in Nederland. Langzaam verkeer: Hoe meer druk op de paden hoe meer gaan de paden over in kuilen en worden onbegaanbaar. Verharde paden door beton geeft een labyrint die voor mij onleefbaar is en dus wijs ik dat geheel af. Laat er een paadje lopen voor veiligheid als het moet.</p>	<p>dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouw mogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p> <p>Het afwijken van de eis voor een doorwaadbare zone is in beginsel niet gewenst. De doorwaadbare zone is kenmerkend voor Oosterwold en vormt de publieke ruimte, met openbaar toegankelijk groen. Bovendien kunnen dankzij deze zone voetgangers en fietsers zich vrij door het gebied bewegen. Wel zijn de mogelijkheden voor invulling van de doorwaadbare zone verruimd met de herziening. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400 m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groenverspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>
9.2	<p>Ik wil mijn bestemmingsplan wijzigen: mijn schapen gaan niet meer mee en de stal neemt 9m<sup>2</sup> in BVO in. Deze wil ik opnieuw indelen. Daarnaast zou ik de mogelijkheid behouden de schuur om te zetten in woonruimte (dit is ook BVO). Daar de veranderende regels kan ik in de problemen komen. Als eerste bewoner wil ik de optie behouden om de regels na te komen die nu gelden. Tot slot: ik hoop dat wij als dappere initiatiefnemers de mogelijkheid behouden om zelf een leefbare woon- en leefruimte te creëren, proefondervindelijk. En niet vanuit de beleidskamer.</p>	<p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
9.3	<p>Overigens ben ik er helemaal voor om woonregels van nu te handhaven. Kunt u ook volle aandacht schenken aan de stadslandbouw. Deze is vaak verre te zoeken en het is het hele idee van Oosterwold. Nu zijn er gigantische huizen gebouwd met daaromheen een gazon. Het spijt mij zeer dat dit de tendens is en zo ben ik niet in dit project gestapt. Hierop graag handhaving.</p>	<p>Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		sprake is van stadslandbouw. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd.
<b>10.</b>	<b>Zienswijze 10</b>	
10.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
10.2	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaliseren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
10.3	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
<b>11.</b>	<b>Zienswijze 11</b>	
11.1	<p>In de toelichting op het bestemmingsplan onder § 2.8 Supermarkten wordt de 'Nieuwe situatie' beschreven welke regeling is opgenomen</p>	<p>De tekst in de toelichting wordt gewijzigd in: "De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>." De regeling in de herziening blijft wel gelijk,</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voor de fijnmazige winkelstructuur voor dagelijkse verzorging waarbij drie supermarkten worden toegestaan. Namelijk, de Lidl gelegen aan de Daniel Goedkoopstraat 21 en de twee supermarkten gelegen aan de Margaret Cavendisbweg 65 t/m 95 (Kavel C 4687, blok 1 en 2) namens Bun. Hierbij wordt het volgende beschreven over de winkelvloeroppervlakte van deze supermarkten: <i>“Voor de 3 supermarkten wordt, op grond van het beleid voor (ondersteunende) supermarkten in zowel de oude Detailhandelsvisie (2014) als de nieuwe Detailhandelsvisie (2020) een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> toegestaan. De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van 1.450 m<sup>2</sup>, 1.231 m<sup>2</sup> en 1.126 m<sup>2</sup>.”</i> De onderstreepte gegevens zijn echter onjuist. Voor deze twee supermarkten is op 11 november 2020 (kenmerk 202510 en 202517) een omgevingsvergunning verleend voor twee supermarktgebouwen met ieder een vergund bruto vloeroppervlak, zonder nadere duiding van de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak (bvo) en het winkelvloeroppervlak (wvo). Derhalve is onterecht in de toelichting gesteld dat de supermarkten bij realisatie 1.231 m<sup>2</sup> wvo en respectievelijk 1.126 m<sup>2</sup> wvo zullen bedragen. Op basis van het nu geldende detailhandelsbeleid kan enkel worden gesteld dat bij realisatie het winkelvloeroppervlak maximaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo zal bedragen. Hoewel de tekst van de voorschriften bepalend is en niet de tekst van de toelichting bij een bestemmingsplan gaan wij ervan uit dat de desbetreffende passage in de toelichting dusdanig gewijzigd zal worden zodat deze zal aansluiten bij de verleende omgevingsvergunning.</p>	<p>waarmee uitbreiding tot 1.500 m<sup>2</sup> ook voor deze supermarkten niet met dit bestemmingsplan mogelijk is.</p>
11.2	<p>Daarnaast verzoeken wij u de op de plankaart de nieuw ingetekende functieaanduiding voor de supermarkt aan te passen. Deze vlakken zijn momenteel gebaseerd op de vergunningstekeningen en revisiestukken waarbij elke supermarkt een bruto vloeroppervlak heeft van 1.898 m<sup>2</sup>. Volgens het vastgestelde overkoepelende moederplan en het vigerende bestemmingsplan is er echter binnen ieder roodkavel ruimte voor maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo bebouwing ten behoeve van een supermarkt. Daarom is op 4 augustus 2021 voor beide supermarkten een aanvulling op de vergunningsaanvraag ingediend waarbij per supermarkt 68 m<sup>2</sup> bvo bebouwing zal worden toegevoegd zodat beide panden een rechthoekige begane grond krijgen. Aangezien dit een direct onderdeel zal zijn van het gebouw met de functieaanduiding supermarkt dient ook deze uitbreiding aangemerkt te worden als supermarkt op de plankaart. Wij verzoeken dan ook, de in</p>	<p>Met de herziening wordt de ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen beperkt. De bestaande rechten in de vorm van verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Bij de vaststelling is de herziening aanpast, zodat de roodkavels uit de verleende omgevingsvergunning zijn aangeduid ten behoeve van een supermarkt. Mocht op deze locaties in de toekomst een nieuwe vergunning worden aangevraagd, wordt getoetst aan de dan geldende bestemmingsregeling. Het is niet de bedoeling dat op deze plekken verdere groei kan plaatsvinden anders dan nu is voorzien in de herziening.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	het moederplan vastgestelde, 2.000 m <sup>2</sup> bvo bebouwing op te nemen in het bestemmingsplan en de plankaart.	
<b>12.</b>	<b>Zienswijze 12</b>	
12.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
12.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwvlakoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>(bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
12.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
12.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
12.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p> <p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
13.	<b>Zienswijze 13</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
13.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijns inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook “overgangsregeling” en punt “13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw”.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
13.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in de problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze plan-schade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting ‘bvo’ zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat.	andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
13.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij deze definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietzen en bromfietzen onder vallen. Deze toevoeging lijkt mij niet gewenst. Graag zie ik een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimumeis van een route voor voetgangers. Zie ook "13.7b".	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
13.4	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner/ eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor de Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er géén bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
13.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging “het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen” is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: “Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.”. “Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>
13.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzie ik een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “verstening” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Ik zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
13.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Bij de huidige definitie van "doorwaadbare zone" dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (ik refereer even naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt mij niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het mijns inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad. Tevens zijn er eisen omtrent 'verspreid groen' die strijdig zijn met het uitdragen van een 4 meter brede vrije zone zonder significante beplanting. Mijn voorstel zou zijn om de gemeente een aantal trajecten aan te laten wijzen en daar fiets en/of wandelpaden te creëren en de rest van de doorwaadbare zones bij de tuin te laten betrekken.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p> <p>Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.</p>
13.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
13.9	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
13.10	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
13.11	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van minimaal 5 meter breed bouw-</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>veld en water dat aansluit en doorgang biedt aan water in aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Omdat het roodkavel en de waterberging in vorm en positie zijn gewijzigd kunnen we niet aan de oude kavelindeling voldoen en ook niet aan de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Buiten de kavelindeling zijn er tal van regels veranderd (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) en dit zal betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek.</p>	
<b>14.</b>	<b>Zienswijze 14</b>	
14.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 0.3 m boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen en is mijns inziens niet in lijn met de gedachte van Oosterwold, waarbij de initiatiefnemers de vrijheid hebben om creatief om te gaan tijdens het ontwerp van hun huis. Deze wijziging zal leiden tot minder diversiteit en blokkendozen-achtige bouwsels. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat: <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragenantwoorden/overigevragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragenantwoorden/overigevragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
14.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 m aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Bijvoorbeeld: een kas ten behoeve van stadslandbouw doeleinden heeft praktisch stahoogte nodig; Dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve dieren vallend onder stadslandbouw is de toegestane hoogte 0.5 m ook te laag. Mijn voorstel is om bouwwerken uitsluitend bedoeld t.b.v. stadlandbouw ook toe te staan buiten de roodkavel, met in acht name van een aantal beperkingen, zoals o.a. een maximale hoogte en oppervlakte, waarbij deze wel realistisch vastgesteld dienen te worden.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
14.3	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen, dit blijkt dan uit: 1. Een duidelijk herkenbaar pad waar bezoekers / bewoners kunnen wandelen / fietsen tussen of langs de kavelranden t.b.v. de doorwaadbaarheid; waarbij 2 naburige kavels gezamenlijk 1 pad mogen realiseren. 2. Dat het pad begaanbaar is om te wandelen / fietsen. De verdere invulling van deze 2 tot 4 m randzone is geheel ter invulling van de initiatiefnemer(s), groen en/of stadslandbouw, zolang aan de 2 hiervoor genoemde punten wordt voldaan.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
14.4	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan/ anterieure overeenkomst) waarop het betreffende initiatief vergund is. Of al dan niet u te verzoeken om een deugdelijke overgangsregeling te treffen voor de huidige initiatiefnemers die al een goedgekeurd ontwikkelplan hebben ingediend, waardoor deze geen nadelen tegenover het huidige bestemmingsplan oplevert en waarbij u voorziet in een compensatie voor planshade als deze beperkter dan voorheen in hun mogelijkheden tot het gebruik van hun kavel.</p>	<p>omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>15.</b>	<b>Zienswijze 15 &amp; 106</b>	
15.1	<p>Het uitruilen van roodkavel met een belendend perceel: prima. Het uitruilen van roodkavel met een perceel 'ergens in het plangebied': niet prima. Een perceeleigenaar kan dus natuur/landbouw/groen toevoegen 5 kilometer verderop en voor onze deur een dicht bebouwd kavel maken. Dit doet op zoveel vlakken afbreuk aan het wonen in Oosterwold dat we niet begrijpen dat dit überhaupt ter tafel komt. Het tast het landschap aan, de verkeersintensiteit, álles. Zéker wanneer het, zoals aan de overkant van onze straat, een perceel van een projectontwikkelaar betreft en het gaat om zeer grote oppervlakken. De clustering van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold, veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd. Wij hopen/ gaan ervan uit dat de gemeente Almere de regels van Oosterwold zal handhaven zoals zij bedoeld zijn!</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
15.2	Helaas worden in de herziening niet genoemd het uitruilen van groen en water met je burens. Dit zou ons meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van onze buurt geven door water en groen te kunnen clusteren (bijvoorbeeld voor een grotere waterpartij tussen burens, of een groenstrook met plaats voor een bankje of speeltuin; al naar gelang de behoefte van de buurt). Het zou fijn zijn als deze mogelijkheid wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan.	Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.
15.3	In de herziening wordt het percentage dat mag worden gebruikt voor het werken aan huis teruggebracht naar 33%, terwijl punt D en E; de bepalingen dat er geen ernstige hinder mag ontstaan voor de buurt qua geluid en of het woonmilieu of de afwikkeling van het verkeer, in zijn geheel verdwijnen. Wij kunnen de effecten ervan niet overzien op dit moment, maar kunnen ons voorstellen dat dit kan leiden tot overlast in de toekomst.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
15.4	Er wordt een andere rekenwijze gehanteerd om het bruto vloeroppervlak. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. Dit pakt nadelig uit voor mensen met een hoger gebouw, en beïnvloedt het bouwrecht voor mensen die nog gaan bouwen. Ook voor mensen die in hun huis een vide hebben, of zoals mijn burens een hogere (opslag)loods (waarin geen verdieping in is noch komt) en die later nog gebruik willen maken van hun restant bouwrecht (BVO) heeft deze wijziging grote gevolgen en mogelijke planschade. Dit hadden wij niet kunnen weten, en de mogelijkheid om onze wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. (In vrijwel alle gemeenten wordt overigens het BVO bepaald aan de werkelijk gereali-seerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De meeste initiatieven die we kennen hebben hun vergunning ingediend vóórdat de weg werd aangelegd. Ook is er dus een verschil in toegestaan	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarren te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bvo als, zoals in onze straat, de weg op gelijke hoogte ligt, maar het maaiveld fluctueert. De vraagprijs van de grond, de waarde van het perceel zijn sterk afhankelijk van de te realiseren hoeveelheid BVO. Door een eigen rekenmethode te bedenken, die in vrijwel alle gevallen anders en schijnbaar willekeurig uitvalt, t.o.v. de standaardmethode schept ongelijkheid en onzekerheid. Wij verzoeken u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
15.5	<p>Minimale breedte roodkavel: 5 meter. Tot nu toe is 4 meter gehanteerd en dit is ruim voldoende voor het bouwen van gebouw, schuur, overkapping of kas. Door er 5 meter van te maken wordt het totale roodkavel meer gedrongen waardoor de mogelijkheden om een kavel goed te benutten m.i. te veel wordt ingeperkt. Ook wordt de bewoner erg beperkt in bijvoorbeeld het plaatsen van lantaarnpalen langs de kavelweg, brievenbussen, vogelpalen, vlaggenmasten en alle andere kleinere objecten die onder de definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
15.6	<p>Doorwaadbare zone: toegankelijk voor fietsers en voetgangers én langzaam verkeer. 'Langzaam verkeer' staat nergens als term gedefinieerd waardoor er in de toekomst onduidelijkheid over kan ontstaan. Vallen hier ook landbouwmachines onder? Onze doorwaadbare zone zal ook in gebruik zijn als stadslandbouw en zal niet de toegankelijke breedte hebben voor meer dan voetganger of fietser, en het doorlaten van zwaardere voertuigen is vanwege inklinking van de grond al helemaal niet wenselijk.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
15.7	Het waterpercentage aan laten sluiten op het ontwerp van je burens maakt het in de praktijk lastiger om je kavel optimaal in te richten. Grote solitaire waterpartijen zullen hierdoor minder voorkomen (omdat mensen sloten zullen laten graven naar hun burens toe), wat weer gevolgen zal hebben voor de biodiversiteit op de kavels. Ook zal hierdoor water sneller van de kavels worden afgevoerd, wat weer tegenstrijdig is met het idee dat je water moet kunnen bergen en langzaam moet kunnen laten infiltreren in de grond.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.
15.8	We hadden gehoopt en verwacht een bepaling aan te zullen treffen betreffende een kas. Op dit moment zijn de regels zo dat deze geplaatst moet worden op het roodkavel. Ons inziens is een kas er ten behoeve van de stadslandbouw (o.a. door gewasbescherming, verlenging van het seizoen), en zou ook op het stadslandbouwdeel van het kavel geplaatst mogen worden. Het plaatsen van een kas zou ook toegestaan moeten worden op het meest gunstige stuk qua ligging in zodat de productie het meeste voordeel geniet. Dierennachtverblijven: net zoals een bepaling dat een kas op het stadslandbouwgedeelte zou moeten mogen, zijn wij ook van mening dat het plaatsen van een nachthok voor bijvoorbeeld kippen of loopeenden mogelijk zou moeten zijn op de stadslandbouw. Het bevordert de biodiversiteit en opbrengst van je stadslandbouw en voorkomt dat mensen verrijdbare suboptimale plastic kippenhokken gaan plaatsen om aan de regels te voldoen.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
15.9	Bij punt 1.20 noemt u dat de vergunningen die nu worden aangevraagd al worden getoetst aan het ontwerp van dit plan (de herziening). Dit lijkt ons een vreemde gang van zaken daar dit bestemmingsplan, zoals het woord al zegt, nog ter inzage ligt en nog niet is goedgekeurd.	In artikel 1.20 is gedefinieerd wat wordt begrepen onder de term 'bestaand' in de regels. Pas nadat de herziening in werking is getreden (in principe de dag nadat de beroepstermijn van de vastgestelde herziening is afgelopen), vormt deze het toetsingskader voor nieuwe aanvragen.
15.10	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Wij verzoeken u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen. Indien er wel veranderingen (en beperkingen) blijven in de verworven rechten van de initiatiefnemers zonder dat dit nadelen heeft ten opzichte van het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzie dan in een compensatie voor planschade als wij beperkter dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.</p>	<p>kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
15.11	<p>In het bestemmingsplan wordt opnieuw c.q. blijft Oosterwold een zee van woningen, zonder 'witte vlekken' die andere functies in de toekomst fysiek mogelijk kunnen maken. Daarom pleiten wij ervoor om voor iedere 10 hectare uit te geven grond er 1 te reserveren voor latere invulling. Dat hoeft niets te kosten; de grondwaarde zal minstens met de inflatie meestijgen; deze wordt immers steeds 90% schaarser. De gereserveerde grond kan tzt worden gebruikt voor bijvoorbeeld sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca, een Cultuurhuis. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk in de toekomst niet aanleggen wat het woonklimaat in Oosterwold aanzienlijk zal verminderen. Hanteer daarbij de kengtallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
15.12	<p>Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten opzelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van rioolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen.	eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
15.13	Aangevraagde en verleende Omgevingsvergunningen moeten met naam, initiatiefnummer, locatie en situatietekening worden gepubliceerd en niet met nummer van de aanvraag Omgevingsvergunning. Nu kan je heel vaak niet zien waar en wat een initiatief is. Zoals bijvoorbeeld de aanvragen gepubliceerd in het gemeenteblad van 18 juni jl. "Gemeente Almere - aanvraag omgevingsvergunning - Het bouwen van 104 woningen - 5H2 (Oosterwold), kenmerk: 212325" en "Gemeente Almere - aanvraag omgevingsvergunning - het bouwen van 70 woningen - 5H2 (Oosterwold), kenmerk: 212326" die beiden zijn gesitueerd op de Reimslaan. De Reimslaan is al bebouwd en deze initiatieven komen dáár zeker niet. Maar waar dan wel? Op welke wijze kunnen wij ons als bewoners goed informeren en onze belangen behartigen als er op deze wijze in informatie wordt voorzien?	Deze reactie heeft geen betrekking op de herziening.
15.14	In het overzicht van de reacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening constateer ik dat er reacties op het concept ontwerp zijn gevraagd aan veel instanties, bedrijven en belangengroepen. Maar niet aan de bewoners. Kan de wethouder ons uitleggen hoe dit zich verhoudt met het principe 7 van de Almere Principles "Mensen maken de stad"? Is bijvoorbeeld het belang van een commercieel windpark, dat niet eens binnen het plangebied ligt belangrijker, dan de ideeën van bewoners die hier werken, leven en wonen? Hoe maken wij Oosterwold, als wij niet gehoord worden?	Artikel 3.1.1 Bro regelt het verplichte overleg dat bij het opstellen van een bestemmingsplan gevoerd moet worden. Het staat de gemeente vrij om meer partijen te betrekken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Voor de herziening heeft de gemeente een selectie gemaakt van de relevante organisaties waar het voorontwerp aan is toegestuurd. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1 <sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting).
<b>16.</b>	<b>Zienswijze 16</b>	
16.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte	Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelin-deling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opge-nomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is op-nieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een ver-duidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van be-bouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter die-nen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voor-komen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
16.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wense-lijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en al-gemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daar-bij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen ge-bruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloer-oppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen wor-den alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit ge-schreven.</p>
16.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'door-waadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook ver-staan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de moge-lijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
16.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan w/orden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
16.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner / eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.</p>	<p>De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
16.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
16.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
16.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwater-niveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
16.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de beredening dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
16.10	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (Juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom Holering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 Jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 Jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er een aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
16.11	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>17.</b>	<b>Zienswijze 17</b>	
17.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>18.</b>	<b>Zienswijze 18</b>	
18.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan het werkelijk gerealiseerde vloeroppervlak. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet het oppervlak van de vloeren. De voorgestelde rekenmethode waarbij een fictief vloeroppervlak wordt toegekend afhankelijk van de gebouwhoogte heeft te maken met de inhoud van het gebouw en niet met het gerealiseerde vloeroppervlak en beschouw ik dan ook als irrelevant. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is aan daling (inklinking) onderhevig en zou niet als vast ijkpunt gehanteerd horen te worden. De gebouwen in Oosterwold staan op palen en blijven om deze reden op hun plaats. Na verloop van tijd</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>zou om deze reden het Bruto Vloer Oppervlak van een gebouw vanzelf toenemen omdat de weg in hoogte daalt. Daarnaast is het zo dat Oosterwold als gebied met meer vrijheden en mogelijkheden is opgezet ten opzichte van de traditioneel geldende regels. Ik zie niet in waarom (in dit licht) afgeweken zou moeten worden van de door vrijwel alle gemeenten gehanteerde methode voor de berekening van het BVO, vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u voorgestelde berekenmethode levert ons inziens alleen maar extra beperkingen die ingaan tegen de opzet van Oosterwold. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om die plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is, indien al mogelijk, een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig.</p>	<p>de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
18.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.37. De FAR-berekening zou mijns inziens moeten gaan over het gerealiseerde Bruto Vloer Oppervlak per verdieping en niet over het bebouwde oppervlak op een vastgestelde hoogte ten opzichte van een vast punt. Dit zou betekenen dat een verdieping bruto maximaal 3 meter hoog zou mogen zijn. De rekenmethode zou er volgens mij op gericht moeten zijn om zaken mogelijk te maken in plaats van zaken onnodig in te perken. Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de bestaande rekenregels niet te wijzigen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
18.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn, zeker in het licht van organische groei, niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek te kiezen om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een bijenboet staat in de regel in de weide en niet direct naast je woning. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Bijen hebben beschutting nodig en stahoogte is noodzakelijk om in de bijen te kunnen werken. Wij stellen dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet voor bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
18.4	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, lokalen voor buurtactiviteiten door verenigingen. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
18.5	<p>Om organische groei als één van de fundamentele uitgangspunten mogelijk te maken voor de realisatie van Oosterwold is het aanleggen van eigen afvalwaterzuivering op de kavel als noodzakelijke consequentie geëist. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap nu aansturen op een aansluiting op een nieuwe rioolinfrastructuur. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de elke bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het, samen met de leveranciers, op te lossen, anders</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, dat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoners en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken.	
<b>19.</b>	<b>Zienswijze 19</b>	
19.1	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
19.2	Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijk-	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>heden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
19.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Deze tekst is nu veranderd in: "Indien in of op het land wordt gebouwd: 30 centimeter boven de kruin van de weg waar de kavel op ontsluit." Dit maakt dit peil afhankelijk van de hoogte waarop de weg wordt aangelegd. Van dit peil zijn een aantal regels afhankelijk, die niets te maken hebben met het peil van de weg. Niet alleen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw, maar ook de berekening van BVO. Bovendien is het onduidelijk welke weg bedoeld wordt. Er zijn kavels die aan meerdere wegen ontsluiten / aansluiten. Ook is het onduidelijk welke hoogte van de weg dan bedoeld wordt. De hoogte van de kavelweg is immers niet altijd eenduidig. Het ontwerp van de weg wordt uiteindelijk bepaald door de Kavelwegvereniging, vaak jaren nadat een vergunning voor huizen is aangevraagd. Daarmee ligt de hoogte van de weg ook nog niet vast, en kan deze maatstaf dus niet gebruikt worden om het Peil van gebouwen e.d. te toetsen. Vaak wordt de weg aangelegd met een hoogte gerelateerd aan het maaiveld. Maar als het maaiveld door bodemdaling zakt, dan kan de weg ook zakken. De hoogte van de kruin van de kavelweg is een onbruikbare maat, omdat die weg nog helemaal niet is aangelegd, op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, en niet bepaald wordt door de initiatiefnemer maar door de Kavelwegvereniging, en bovendien met</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	bodemdaling zal veranderen. Zienswijze: Er is in feite maar een eenduidige maat voor Peil vast te stellen: als deze gelijk wordt gesteld aan het Vloerpeil. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen	
19.4	Op diverse plekken wordt gebruik gemaakt van een relatering van maten aan het maaiveld. Maar dit is niet een eenduidige term en die is niet eenduidig gemaakt. Het kan bijvoorbeeld een onderdeel van een ontwikkelplan zijn om de hoogte van het maaiveld te wijzigen. Ook kan in een gebied al voordat iemand een ontwikkelplan indient de hoogte van het maaiveld worden gewijzigd, bijvoorbeeld voor aanleg van een weg, of naburige kavels. Zienwijze: gewenst is dat het maaiveld wordt gedefinieerd gerelateerd aan het moment dat de vergunning wordt ingediend, er vanuit gaande dat de kavel als onberoerde grond wordt gekocht en niet in de tussentijd kunstmatig van hoogte is veranderd.	Maaiveld is een term die in het gebruikelijke taalgebruik eenduidig gedefinieerd is en om die reden niet in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is opgenomen. Uiteraard wordt het maaiveld ten tijde van een vergunningaanvraag bedoeld.
19.5	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2.1. Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd. Is dat niet in strijd met het uitruilen van roodkavel? 11.3.a: het is verboden om houtgewassen te kappen of te rooien. Is dat niet in strijd met het ontbreken van een kapvergunningregeling in geheel Almere? Graag verduidelijken. 11.3.b: Het is verboden om leidingen aan te brengen? Mag ik geen leiding aanleggen naar mijn schuurtje, of een drainagebuis of stroomleiding naar een fontein in mijn vijver? 11.3.c: Verboden Ophogen van de bodem. Sic!!! In Almere. Gewenst is dat het ophogen van de bodem is toegestaan. Misschien kan er een grens worden gesteld, maar verbieden is onzinnig. Het is ook niet duidelijk hoe het bestemmingsplan gelezen moet worden dat op basis van het vergunde ontwikkelplan (volgens regels zoals in artikel 13) uitzondering / toestemming regelt voor bovenstaande verboden.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13. De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.
19.6	Het is nagevraagd bij de ontwerpers van Oosterwold: bureau MVRDV: het is nooit de bedoeling geweest, dat vergunningsvrij bouwen in Oosterwold leidt tot een hogere bouwdichtheid dan de norm voor bebouwing in het bestemmingsplan. Vanwege de hoge grondprijzen kiezen initiatiefnemers voor kleinere kavels, en ontstaat meer behoefte aan bouwen bovenop de norm voor maximale bebouwing. In de praktijk zie je dat initiatiefnemers in toenemende mate gaan maximaliseren op vergunningsvrij bouwen. Dat tast de kwaliteit van het open landschap in Oosterwold aan. Zie 13.12.2 p. 39. Zienswijze: Gewenst is dat het totaal BVO in overeenstemming blijft met de kavelsamenstelling volgens het ingediende plan. Dat	Met de herziening zijn de regels hieromtrent niet aangepast ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Bij vergunningsvrij bouwen vindt er geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats. Regels in het bestemmingsplan zijn dan ook niet van toepassing en kunnen de vergunningsvrije bouwmogelijkheden niet inperken. Hier is één uitzondering op en dat is dat in het bestemmingsplan het erf kan worden gedefinieerd dat relevant is voor het bepalen van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Dat is gedaan in Oosterwold: de roodkavel geldt als erf. Daarmee zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden beperkt tot het gedeelte van de kavel waar bebouwing toch al wordt toegestaan. Wel is het zo dat deze bebouwing

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>kan, door de regel over maximaal BVO ook van toepassing te verklaren op vergunningsvrij bijbouwen. Er is dan geen vergunning nodig, maar wel een toets op de verhouding tussen BVO en de grootte van de kavel. De gemeente toetst ook al of initiatiefnemers vergunningsvrij buiten de roodkavel bouwen. Dat kunnen zij dus ook doen binnen de roodkavel.</p>	<p>niet meetelt in de maximale bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan.</p>
19.7	<p>In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat: <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
19.8	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
19.9	<p>Het allereerste principe van Oosterwold is dat Oosterwolders Oosterwold maken. Maar in de Governance van Oosterwold, zoals vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Oosterwold, en in de praktijk uitgevoerd in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold, krijgen bewoners geen inbreng. Dit leidt ertoe dat bewoners te laat geïnformeerd worden over veranderingen in beleid, en niet proactief kunnen meewerken aan beleid en beleidsvoorbereiding. Voorstel: leg in het bestemmingsplan vast, dat, en op welke wijze bewoners en initiatiefnemers van Oosterwold kunnen meebesturen in Oosterwold. Wanneer de raad Governance van Oosterwold bespreekt, is het van groot belang dat die bespreking zich niet beperkt tot de vraag welke overheid waarover gaat. Maar betrek ook bewoners, niet alleen om inspraak te geven maar om bewoners een volwaardige plek te geven in Governance van Oosterwold. Organisch ontwikkelen betekent ook dat bewoners mee-besturen in Oosterwold. De inbreng van Oosterwolders is samen te vatten in vier regels: 1. Geef Oosterwolders inspraak voordat beslissingen genomen worden 2. Geef Oosterwolders alle informatie voordat beslissingen worden genomen. 3. Zadel Oosterwolders niet op met risico's waarover ze geen zeggenschap krijgen. 4. Laten de betrokken overheden in alle gevallen toelichten wat de inbreng is geweest van Oosterwolders en wat zij met deze inbreng hebben gedaan. Inspraak en meebesturen begint met adequaat informeren. Dat is nog steeds allerminst vanzelfsprekend. Het is een verbetering dat de agenda en besluiten van het Bestuurlijk Overleg tegenwoordig worden gepubliceerd, maar nog steeds kunnen bewoners onderzoeks- en adviesrapporten niet inzien voordat die door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold zijn vastgesteld, en dat is te laat voor inspraak en invloed op de adviezen. Gewenst is dat bewoners bij alle onderzoeken en adviezen, voor het vaststellen</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook in beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plan-toelichting). Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmingsplan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van de adviezen inspraak kunnen hebben, en daarmee het BOO kunnen adviseren. Benoem ook de roze olifant in de organisatie: De Capaciteit van de gebiedsorganisatie is gewoon verreweg onvoldoende om lopende zaken zorgvuldig en tijdig af te wikkelen. De gebiedsorganisatie verschuilt zich achter een wachtlijst voor aanmelding, maar dat is niet organisch ontwikkelen. De gebiedsorganisatie heeft met de wachtlijst zelf de schaarste veroorzaakt, die mede leidt tot de oplopende grondprijs, waardoor mensen op die wachtlijst meer moeten betalen of van hun project moeten afzien. En bij Governance hoort ook communicatie: kan de gebiedsorganisatie een SLA (service level agreement) opnemen in de werkwijze van de gebiedsorganisatie? En een volwaardige klachtenprocedure. Bij Governance hoort niet alleen een risicoanalyse die u jaarlijks van de gebiedsorganisatie krijgt: risico's voor de gemeente. Wat te denken van risico's voor bewoners? De gemeente dekt haar eigen risico's in met allerlei juridische bepalingen, die weinig rekening houden met risico's van bewoners. Misschien zou het een idee zijn dat de Rekenkamer zich eens hierover buigt en adviseert voordat we deze Governance vastleggen. Voorstel: om in de jaarrapportage Oosterwold ieder jaar ook een risicoanalyse voor initiatiefnemers en bewoners toe te voegen.</p>	
19.10	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
19.11	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door</p>	<p>Het uitrusten van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaliseren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
19.12	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders, op aansturen van de gemeente destijds, voor vele duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	
19.13	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa één-tiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.
19.14	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van rood-kavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen heb-ben voor de bebouingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodka-vel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswo-ningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar hui-dige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontno-men, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardever-mindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gele-genheid om uit te ruilen, waarbij m.i. artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de moge-lijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de ge-meente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaar-den. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
<b>20.</b>	<b>Zienswijze 20</b>	
20.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Daarnaast zijn ze noodzakelijk, niet in het minst in de zomer wanneer beesten schaduw nodig hebben. Dit is een groter probleem voor ze, dan koude in de winter. Dieren kunnen overlijden door een gebrek aan schaduw. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
20.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
20.3	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaleren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen ter-</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitrust van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
20.4	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>21.</b>	<b>Zienswijze 22</b>	
21.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt,</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel. Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
21.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
21.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalide-voertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
21.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
21.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse Lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner / eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor de Stichtse Lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.</p>	<p>De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor plan-schade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herzie-nig, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebe-stuur.
21.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet men de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil ik dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
21.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
21.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwaterniveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
21.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de beredenering dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% BVO geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% BVO wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% BVO vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% BVO op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
21.10	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle 'Oosterwolders' voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
21.11	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	
21.12	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>22.</b>	<b>Zienswijze 22</b>	
22.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. De aanpassing naar een minimale breedte van 5 meter zal zorgen voor een beperking van het plaatsen van straatverlichting (negatieve invloed op veiligheid), vogelpalen, brievenbussen en andere kleine objecten die onder definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vallen. Ook zal de initiatiefnemer door deze aanpassing minder efficiënt en esthetisch een schuur, kippenhok, en andere kleine bouwwerken kunnen plaatsen op het bouwveld. In deze aanpassing wordt, mijns inziens, uitgegaan van een rechthoekig of vierkant bouwveld. Ronde of andere esthetische vormen zullen al snel leiden tot een breedte kleiner dan 5 meter. Een betere oplossing lijkt me dat rondom een gebouw op het bouwveld altijd een minimale breedte van halve meter overblijft. Deze aanpassing verstoort de plannen die wij voor de toekomst hebben en hebben lopen daardoor planschade op.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
22.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. Waarom wordt hier afgeweken van NEN 2580 BVO? De NEN norm is niet voor niets uitgedacht. Ons voorstel is om hier niet van de NEN 2580 af te kijken en deze als standaard aan te houden. Zelf hebben wij met maar 1 bouwlaag geen "last" van deze aanpassing, maar initiatiefnemers die nog moeten ontwikkelen of willen aanpassen kunnen door deze aanpassing worden belemmerd in hun ontwikkeling.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
22.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In het oorspronkelijke plan wordt gesproken over een publiek toegankelijke zone voor voetgangers en fietsers; nu wordt daaraan o.a. toegevoegd routes voor langzaam verkeer. De algemene definitie voor langzaam verkeer is: "Onder langzaam verkeer wordt verstaan niet-motorvoertuigen, fietsers, voetgangers, en geleiders/berijders van een dier. Ook motorvoertuigen met een snelheidsbeperking, zoals landbouwvoertuigen, vallen onder het langzaam verkeer." Dit zou inhouden dat er nu ook landbouwvoertuigen toegestaan zijn op een relatief smalle strook (2 meter), waarbij een aantal initiatiefnemers, waaronder wij, een gedeelte van de doorwaadbare zone, met goedkeuring vanuit de AO, hebben aangemerkt én ingericht als stadslandbouw. Een ander punt is de beschrijving van nutsvoorzieningen. Vanuit mijn ervaring met de aanleg van de hoofdvoorzieningen nutsstrook in het doelgebied van onze kavelwegvereniging en de aanliggende kavelwegvereniging is dat de nutsen niet door een doorwaadbare zone willen aanleggen aangezien die (bijna) altijd onverhard is. Een punt die ik graag toegevoegd zou willen hebben is de breedte van de doorwaadbare zone als deze tussen twee initiatieven ligt. Bij de huidige bewoners van Oosterwold verschilt de interpretatie van 2 meter doorwaadbare</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p> <p>Uitgangspunt is dat per kavel 2 meter doorwaadbare zone moet worden ingericht, samen met het buurkavel is dus sprake van een zone van 4 meter. Dit is opgenomen in artikel 13.7 onder b.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	zone. Sommige bewoners, zoals wij, hanteren 2 meter per initiatief (dus een totale breedte tussen twee initiatieven van 4 meter, maar andere bewoners hanteren een totale breedte van 2 meter (dus per initiatief 1 meter). Dit zou duidelijker omschreven kunnen worden.	
22.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.41. Hieraan is toegevoegd paden van maximaal 1,5 meter breed. Hoe wordt dit gecombineerd met de doorwaadbare zone? Een groot aantal initiatiefnemers heeft het percentage groen - verspreid opgenomen in de doorwaadbare zone. Bij punt 1.40 is opgenomen onverharde of halfverharde paden; bij punt 1.41 wordt alleen gesproken over paden. De restrictie van fietsers en voetgangers is hier verwijderd. Houdt dit in dat dit deel van de kavel voor alle verkeer toegankelijk is? Dit graag verduidelijken in richtlijnen die overeenkomen met de oorspronkelijke opzet van Oosterwold.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. In Groen – verspreid mogen paden aangelegd worden. Deze mogen verhard zijn. In Groen – natuur mogen eveneens paden worden aangelegd, maar dan enkel onverhard of half verhard. Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
22.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Waarom de aanpassing naar 30 centimeter boven de kruin van de weg? Bij heel veel aanvragen omgevingsvergunning is dit nog niet bekend aangezien 1. de weg nog niet is aangelegd, 2. de kruin van de weg nog niet voor 100% vast staat. Waarom wordt niet de algemene definitie van peil in de bouw aangehouden: "In de bouw is het 'peil' het horizontale vlak van waaruit alle hoogten in een gebouw worden bepaald. Meestal is dit de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer die op peil is nul ligt (peil = 0). Tevens kan worden bepaald hoeveel deze vloer hoger of lager ligt dan NAP".	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
22.6	De verzoeker verwijst naar artikel 2.6. Dit is een toevoeging onder artikel 2 – Wijze van Meten. Bestaande initiatieven hebben deze beperking niet gehad, waardoor de percentages water zijn gebaseerd op de oppervlakte maaiveld. Door deze toevoeging hebben initiatieven met een schuin lopende oever nu opeens minder oppervlakte-water dan in het goedgekeurde plan. Dit kan voor problemen zorgen bij het aanpassen van het plan en dus planschade.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
22.7	De verzoeker verwijst naar artikel 4.1. Lid f heeft als toevoeging: “en langzaam verkeersroutes”. Wat is het doel van deze toevoeging? Langzaam verkeer kan toch gewoon gebruik maken van punt e: bestaande wegen?	Deze regel is bij de herziening niet gewijzigd. Naast de bestaande wegen, wordt binnen deze bestemming ruimte geboden voor nieuwe langzaam verkeersroutes. In de doorwaadbare zone (zoals in artikel 13 is bepaald) is wel een toevoeging gedaan voor langzaam verkeer. Deze wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen gewijzigd naar fiets- en voetpaden, omdat gemotoriseerd verkeer in de doorwaadbare zone ongewenst is.
22.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.4.2. Is hier nagedacht over de problemen die kunnen ontstaan bij het vrijgeven van de reservering “Stichtse Lijn” voor bebouwing? Niet alle stukken van deze reservering zijn nu ontsloten door een weg. Door het vrijgeven van deze reservering voor bebouwing worden bestaande initiatieven opgezaald met ontsluitingsproblemen. Nieuwe ontsluitingen zullen ook gevolgen hebben voor doelgebieden van solitaire kavelwegverenigingen. Bestaande initiatieven hebben tijdens hun traject niet op deze voorgestelde aanpassingen kunnen anticiperen en dit meenemen in hun plannen.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschapelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
22.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Dit artikel is een vrijbrief voor grote ontwikkelaars om via twee kavels een geclusterde ontwikkeling uit te voeren. Dit is zeer ongewenst in de oorspronkelijke opzet van Oosterwold. Dit artikel graag aanpassen zodat het niet mogelijk is dat er massale verrekening kan plaats vinden waardoor geclusterde ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld: Roodkavelverrekening kan alleen plaatsvinden tussen kavels met maximaal 10 woningen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
22.10	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Ook hier is de restrictie van fietsers en voetgangers verwijderd. Zie opmerking bij 1.41. De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Waarom wordt hier een minimale breedte van 2,5 meter opgelegd? Dit graag aanpassen naar de normale breedte van een pad, zegge 1,5 meter. Deze aanpassing zorgt ervoor dat bij initiatiefnemers waarbij de woning verder van de verharding / infrazone ligt een onevenredig deel van hun roodkavel kwijt zijn aan het pad tussen verharding / parkeren en de woning.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p> <p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>
22.11	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.1. Dit artikel is aangepast van collectieve waterberging naar helofytenfilter. Houdt dit in dat er geen uitzondering meer is voor collectieve waterberging? Graag het artikel afwijken ten behoeve van collectieve waterberging weer toevoegen.	In de doorwaadbare zone wordt met de herziening ook water toegestaan. Daarmee is het mogelijk om water samen met aansluitende percelen te ontwikkelen. Hiervoor is niet langer een afwijking ten behoeve van collectieve waterberging noodzakelijk.
22.12	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken t.b.v. standslandbouw buiten het roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een hoogte restrictie op van 0,5 meter. Dit lid graag aanpassen zodat het mogelijk is om bijvoorbeeld beschutting/nachtverblijf t.b.v. kleine herkauwers of een kas t.b.v. standslandbouw buiten het roodkavel te plaatsen. Gezien de aard van een kas past dit prima op de zone standslandbouw. Hierbij het verzoek om de hoogte aan te passen naar maximaal 3 meter waarmee de hoogte dezelfde eis krijgt als overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel waarmee de openheid van het landschap niet wordt aangetast.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de standslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte standslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de standslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de standslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
22.13	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.4. Met dit artikel wordt de mogelijkheid gegeven om een bouwwerk van maximaal 4 meter hoog aan te leggen. 1. Is het de bedoeling dat we van Oosterwold een ommuurde woonwijk gaan maken? 2. Hoe wordt de 4 meter gemeten? Is dat t.o.v. oorspronkelijk maaiveld? Wat als ik eerst een aardenwal van 3 meter maak en daarop een bouwwerk van 4 meter plaats (totaal 7 meter t.o.v. oorspronkelijk maaiveld). Wordt dat goedgekeurd? Ook dit artikel lijkt te zijn toegevoegd voor grote ontwikkelaars.	De hoogte wordt gemeten ten opzichte van peil, zoals is gedefinieerd in het plan. Deze definitie is losgekoppeld van het maaiveld en gekoppeld aan de hoogte van de weg waar het perceel op aansluit. Daarnaast is een minimum vloerpeil voorgeschreven. Het ophogen van maaiveld wordt met de herziening vergunningplichtig en kan dus niet zonder meer plaatsvinden maar is in beginsel nog altijd mogelijk. De FAR voorziet in de mogelijkheid van hoogbouw, zeker als je een ruim kavel hebt. Met de herziening is de mogelijkheid toegevoegd om af te wijken van de bouwregels ten behoeve van geluid-

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		werende en slagschaduwwerende voorzieningen. Met deze afwijking ontstaan er onder meer extra mogelijkheden om in de zone langs de rijksweg A27 woningen te realiseren.
22.14	Zoals al vermeld lijkt het erop dat de voorgestelde aanpassingen vooral voor in het belang zijn van grote (project)ontwikkelaars die hierdoor grote gebieden kunnen samenvoegen / uitruilen en daardoor een fantasieeloze geclusterde woonwijk kunnen opzetten; neem project 't Groene Wold als voorbeeld. Deze "woonwijk" doet de naam "Groen" weinig eer aan en zorgt voor een aantasting van de kwaliteit zoals Oosterwold oorspronkelijk bedoeld is. Er zijn voldoende mogelijkheden om, ook voor mensen met een klein budget, te ontwikkelen volgens de oorspronkelijke opzet van Oosterwold.	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.
22.15	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen zodat bestaande initiatieven niet de dupe worden van deze voorgestelde aanpassingen.	
22.16	<p>In de oorspronkelijke opzet van Oosterwold is (of was) het de bedoeling dat elk initiatief zelf óf als collectief zorg draagt voor een adequate waterzuivering welke voldoet aan de voorgeschreven regels (IBA klasse 3B). De initiatiefnemers hebben voor duizenden euro's moeten investeren in deze, bewezen, afvalwaterzuivering. De kavelwegverenigingen die zijn opgericht zijn hebben statutair niets beschreven over de aanleg van een gemeentelijk of particulier riool onder de kavelweg. Ook initiatiefnemers hebben in hun notariële stukken niets staan over het moeten meewerken aan een riool, waardoor initiatiefnemers die vrijwillig of verplicht op het gemeentelijk riool willen of moeten aansluiten voor een potentieel onmogelijke opdracht staan. Ze zijn hiervoor geheel afhankelijk van de welwillendheid van andere initiatiefnemers. Een van de "nieuwe regels" is dat initiatiefnemers twee jaar de kans krijgen voor het in order krijgen van de meetwaardes. De initiatiefnemer wordt dan "afgerekend" op een momentopname van de meting. Een IBA is een biologisch proces welke fluctueert. In onze eigen metingen door de leverancier zal bijvoorbeeld voor tussen de eerste meting van maart dit jaar en de meting van juli dit jaar een factor 4,5 verschil in het nitraatgehalte (wel nog steeds onder de maximale waardes gelukkig) terwijl er qua gebruik niets is veranderd. Een betere oplossing voor de bepalen van de kwaliteit van de IBA is om een x aantal metingen per jaar te middelen en vanuit daar te bepalen wat de kwaliteit is en of de IBA, gemiddeld gezien, voldoet aan de richtlijnen. Op deze manier wordt er een beter overzicht verkregen. Dit is te vergelijken met het verschil tussen een flitspaal (momentopname) en een trajectcontrole (meting over langere tijd). Eventuele niet representatieve metingen door bijvoorbeeld vakantie (minder gebruik van IBA) of feestje (kortstondig veel gebruik van IBA) worden op die manier ondervangen. Een momentopname is mijns inziens (bijna) nooit representatief. Ook is twee jaar mijns inziens te kort. Biologische en biochemische processen hebben soms langere tijd nodig om op te starten en stabiel te worden. Een periode van 5 of nog beter 10 jaar zou beter zijn. Over deze langere periode zullen dan ook meerdere metingen zijn gedaan waaruit de kwaliteit van de IBA zal blijken. Mocht het vanuit overheidswege noodzakelijk te zijn om in het gehele plangebied een openbaar riool aan te leggen dan is mijn voorstel dat dit volledige</p>	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	ten koste komt voor de gemeente. De kosten voor de aanleg en reparatie van bestaande kavelwegen kunnen door de gemeente worden bekostigd vanuit de belasting zuiveringsheffing die door de gemeente wordt opgelegd zoals gebruikelijk in Nederland.	
22.17	<p>Niets ten nadele van de medewerkers van Team Oosterwold, welke ontzettend goed werk verzetten, maar soms lijkt het erop dat er uit het niets opeens allerlei nieuwe regels en procedures worden bedacht / ingevoerd. Initiatiefnemers die nu met hun plannen bezig zijn krijgen opeens volledige andere eisen aan hun plannen dan initiatiefnemers van enkele jaren geleden. Ik zeg niet dat het zo is, maar het lijkt erop dat met elke nieuwe gebiedsregisseur er nieuwe regels worden bedacht. Dit kan natuurlijk niet zo zijn. Hierbij het verzoek om goed vast te leggen in het bestemmingsplan aan welke regels een initiatief moet voldoen zodat het volkomen duidelijk én toetsbaar is waaraan de initiatiefnemer moet voldoen en dit niet afhangt van persoonlijke opvattingen van gemeentelijke medewerkers (eigen of inhuur). In de eerste alinea gaven we al aan gelukkige bewoners te zijn; ook wij hebben diverse tegenslagen gehad en zijn nog niet klaar met de bouw vanwege de Coronacrisis, maar ondanks alles zijn we blij te mogen bouwen én wonen in het project Oosterwold. Het voelt voor ons als een voorrecht deel uit te mogen maken van deze opzet. Het is een unieke wijk in Nederland (en ver daarbuiten); en het is aan ons allen, overheid én bewoners, om dit te laten slagen. Hierbij ons verzoek om het oorspronkelijke idee van Oosterwold te laten slagen en ook fase 1b en 2 te ontwikkelen zoals oorspronkelijk bedoeld. Laten we er dus voor zorgen dat fase 1b en 2 niet als de zogenaamde vinex-wijken worden opgezet!</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie beviest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).
<b>23.</b>	<b>Zienswijze 23</b>	
23.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>24.</b>	<b>Zienswijze 24, zienswijze 51, zienswijze 77 &amp; zienswijze 85</b>	
24.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel. Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
24.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
24.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijdt is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
24.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
24.5	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Voor de bewoners/eigenaars van onroerend goed van een kavel aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor hun uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebeestuur.
24.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
24.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
24.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwaterniveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
24.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de redenatie dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
24.10	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
24.11	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
24.12	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van minimaal 5 meter breed bouwveld en water dat aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Omdat het roodkavel en de waterberging in vorm en positie zijn gewijzigd kunnen we niet aan de oude kavelindeling voldoen en ook niet aan de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Buiten de kavelindeling zijn er tal van regels veranderd (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) en dit zal betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>25.</b>	<b>Zienswijze 25</b>	
25.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
25.2	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
26.	<b>Zienswijze 26 &amp; 27</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
26.1	Oosterwold is voor de Oosterwolders hetgeen betekent dat projectontwikkelaars geweerd moeten worden. Deze groepen lichten aantoonbaar de hand met het idee achter Oosterwold en verrijken zich zelf ten koste van ons leefklimaat. Ze trekken mensen aan die zich niet achter het idee van Oosterwold kunnen of willen stellen. Zo wordt er geadverteerd met “wel de lusten maar niet de lasten van Oosterwold”. Schande! Dat moet u tegengaan. Eerdere beschermingsmethoden van uw hand zoals dat er geen grond meer uitgegeven wordt aan anderen dan de eindgebruikers worden omzeild door iedere belangstellende als kandidaat koper te noteren en aan de hand van die lijst een project te beginnen. Dit kunt u alleen voorkomen door ook net die zogenaamde eindgebruikers een anterieure overeenkomst aan te gaan die niet door de projectontwikkelaar is voorgekauwd.	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve ‘schaalbaar’. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.
26.2	Eigenaren die de regels van Oosterwold na de koop niet (langer) nakomen moeten een navordering krijgen of een dwangsom opgelegd krijgen desnoods handhaving in fysieke vorm. Dit moet door kettingbedingen veilig worden gesteld.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd. Voor het overige heeft deze zienswijze geen betrekking op het bestemmingsplan.
26.3	Doorwaadbare zones zijn de charme van Oosterwold en bevorderen sociale samenhang. Het mag dus niet zo zijn dat eigenaren weigeren de verplichte doorwaadbaarheid uit te voeren. Wel moet er ruimte zijn om de doorwaadbaarheid anders naar de geest van de regels in te vullen. Daarop wordt nog gestudeerd door gemeente en Platform (van NIET vertegenwoordigende bewoners). In het bestemmingsplan kunt u vast wel een voorziening treffen om dit aan te pakken zodat het (meer) wettelijke/contractuele status ter handhaving/afdwinging krijgt. Bewoners moeten hier meer zeggenschap over krijgen om tot algemene en individueel gebruik te komen. Zo loopt onze doorwaadbare zone tot aan een sloot van stadbosbeheer en dan heeft de breedte geen functie, en is het juist heel goed mogelijk om een verleng stuk van het bos te worden de wijk in voor flora en fauna.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.
26.4	Voedselproductie, agrarische uitstraling van Oosterwold. Er zou meer controle moeten plaats vinden op de stadlandbouw functionaliteit. 10 bomen op 3000m <sup>2</sup> is natuurlijk geen stadlandbouw.	Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadlandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		sprake is van stadslandbouw. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd.
26.5	Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten opzelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek van wege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van riolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
26.6	Ik vind dat u moet regelen dat de grond rechtstreeks van RijksVastgoedBedrijf aan kopers moet worden getransporteerd. Het is juridisch mogelijk om alle contractuele rechten van Almere daarin te waarborgen. Nu wordt er dubbel betaald voor notaris en kadaster en er zit een wekenlange vertraging in bij de verkoop omdat RVB eerst moet tekenen. Het zijn standaardcontracten dus in de toekomst moet u dat beter regelen. De verenigingen hebben de grond van de weg vaak aangekocht en dat moet worden teruggekocht door kopers. Dat kost vaak meer dan die grond waard is. Mandeligheid had dit kunnen voorkomen	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het transport van het Rijksvastgoedbedrijf via gemeente naar initiatiefnemer is één notariële actie (ABC) en één inschrijving kadaster. Aanvullende vragen hieromtrent kunnen gesteld worden aan de gebiedsorganisatie Oosterwold.
26.7	Nutsaansluitingen sluiten niet tijdig aan en hebben monopoliepositie. Mensen wachten onnodig lang, soms jaren op (bouw-)aansluitingen. Gebiedsregie is om te faciliteren maar doet niets om individuele initiatiefnemers te helpen hierin. Ik vind dat dit een verplichting in het bestemmingsplan moet worden om de nutsbedrijven net zo snel te laten werken als in overige gebieden van Almere (en of Nederland). Aanvankelijk was de grondprijs heel laag dus spreekt het vanzelf dat bewoners dat moeten regelen. De pioniers hebben geregeld dat er al aansluitingen kwamen. Dat was in het begin nog onzeker. Maar door succes van Oosterwold, financiële crisis 2008, opleving sinds 2015 in de bouw kunnen de nutsen het niet meer aan in Almere. De overheid kan ervoor zorgen dat er andere partijen aan het werk kunnen worden gesteld en dat monopolieposities tijdelijk worden vrijge-	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Dit is geen Oosterwolds probleem maar een landelijk probleem. Maar omdat er in Oosterwold sprake is van nutsvoorzieningen in private grond kan de gemeente er weinig in betekenen. Vragen en voorstellen hieromtrent kunnen (voor)gesteld worden aan de gebiedsorganisatie Oosterwold. Inmiddels wordt ook op verzoek van de gemeenteraad gewerkt aan een gemeente brede reactie op de leveringsproblemen bij met name de energienetwerk bedrijven.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	geven tot achterstanden zijn weggewerkt. Regel dit in bestemmingsplan of zet dit in resultaatsverplichting gemeentelijke overheid/bestuursorganisatie en gebiedsregie.	
26.8	Planschade en overgangsregeling bestaande ontwikkelplannen. Niet alleen voor mij maar ook voor andere bestaande ontwikkelplannen dreigen de verworven rechten te worden beperkt. Afgezien van dit gegeven toont de overheid zich hier weer onbetrouwbaar. Tijdens de ontwikkelingsfase verander(d)en voortdurend de regels, iets waar nu in een goed bestemmingsplan een eind aan moet worden gemaakt. Verzoeken een overgangsregeling te treffen die de huidige initiatiefnemers die al een goedgekeurd ontwikkelplan hebben ingediend geen nadelen tegenover het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzie in een compensatie voor planschade als wij beperkter dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
26.9	Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 5 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 5), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 5 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.	
26.10	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. Hier wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen hier niet bij. Hier mee wordt de bewoner erg beperkt in bijvoorbeeld het plaatsen van lantaarnpalen langs de kavelweg, brievenbussen, vogelpalen, vlaggenmasten en alle andere kleinere objecten die onder de definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
26.11	De verzoeker verwijst naar artikel.1.30. Dit is een nieuw begrip ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. In het bestaande plan wordt gesproken over publiek toegankelijke zones voor voetgangers en fietsers. Nu komt daar in de herziening ook langzaam verkeer bij. Onze doorwaadbare zone is niet geschikt voor het gewicht van shovels en tractoren of andere "voertuigen". Daarbij gaat onze DWZ naar een sloot van stadbosbeheer, het ontbreekt aan maatwerk. Laten we Oosterwold groener maken daar waar mogelijk en laat de DWZ vol plaatsen met struiken en bloesembomen zodat we een ecologische aanlegroute maken voor de fauna vanuit het bos de rest van Oosterwold in. Het ontbreekt verder aan duidelijkheid m.b.t. wat wel en NIET mag in de DWZ. Helderheid middels bijv. tekeningen (voorbeelden) en heldere afspraken zou erg wenselijk zijn. Het afkopen van de DWZ zou een goede optie voor losse initiatieven / bewoners, waarbij de DWZ geen functie heeft door het ontbreken van een bestemming / doorlopende weg / Watergang zonder brug.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'. Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
26.12	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Is de definitie van peil niet gewoon de hoogte van de begane grondvloer van het gebouw t.o.v. NAP? De kruin van de weg heeft niks te maken met de hoogte van de begane grondvloer. Dit is een keuze die de bewoner zelf maakt bij het bedenken van zijn woning. Overigens wordt later in het bestemmingsplan weer een andere definitie van het peil gegeven. Uit de toelichting blijkt dat het Waterschap Zuiderzeeland een werkgroep "normsystematiek wateroverlast Oosterwold" heeft. Opmerkelijk want er is nog nooit wateroverlast geweest in Oosterwold. In Oosterwold is er vaker een watertekort, omdat er geen adequaat watersysteem is aangelegd. Het bestaande systeem van kavelsloten is gebaseerd op grootschalige landbouw. Het is opmerkelijk dat de Waterschap dan de bewoners wil verplichten om hun vloer op een minimale hoogte te leggen, terwijl men hun eigen zorgplicht om voldoende oppervlaktewater in het gebied te realiseren niet zo serieus neemt.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
26.13	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (bouwvlak) van 5 meter geëist. Als 2,5 meter genoeg is om een kennelijk bruikbare invulling van het roodkavel te verkrijgen, waarom dan die eis van 5 meter voor het bouwveld? (In lid c wordt het roodkavel bouwveld genoemd).</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
26.14	Momenteel gaan er diverse wilde verhalen, in de pers en in deze stukken is het ook niet geheel duidelijk wat men nu wil met de reserveringsstrook voor het HOV. Dat men deze groen wil maken, al dan niet tijdelijk, geen enkel probleem. Echter het beschikbaar maken voor woningbouw kan natuurlijk niet de bedoeling zijn, dus laat deze vrij van bouwwerken anders dan nodig voor het HOV.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
26.15	In het overzicht van de reacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening constateer ik dat er reacties op het concept ontwerp zijn gevraagd aan veel instanties, bedrijven en belangengroepen. Maar niet aan de bewoners. Kan de wethouder mij uitleggen hoe dit zich verhouden met het principe 7 van de Almere Principles "Mensen maken de stad"? Is bijvoorbeeld het belang van een commercieel windpark, welke niet eens binnen het plangebied ligt belangrijker dan de ideeën van bewoners die hier werken, leven en wonen?	Artikel 3.1.1 Bro regelt het verplichte overleg dat bij het opstellen van een bestemmingsplan gevoerd moet worden. Het staat de gemeente vrij om meer partijen te betrekken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Voor de herziening heeft de gemeente een selectie gemaakt van de relevante organisaties waar het voorontwerp aan is toegestuurd. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1 <sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting).
<b>27.</b>	<b>Zienswijze 27</b>	
27.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 26.	Zie zienswijze 26.
<b>28.</b>	<b>Zienswijze 28</b>	
28.1	Veel bouwwerken in Oosterwold zijn op 80 cm hoogte boven het maaiveld gebouwd. De wegen zijn meestal 50 cm boven het maaiveld. Dus de nieuwe definitie van het peil zijnde 30 cm boven de kruin van de weg dekt de meeste situaties. Maar er zijn ook huizen die 1,80 m boven het maaiveld liggen en dus ongeveer 1,30 boven de weg. Mijn huis komt op een terp van 3,40 m boven het maaiveld,	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ongeveer 2,90 m boven de kruin van de weg. Mijn huis wordt een bungalow met 1 bouwlaag en een plat dak, ongeveer 3,60 m hoog en een plafondhoogte van ongeveer 3,25 m. Gaan die hoogtes meeltellen in de bepaling van BVO / hoogte van het bouwwerk bij de nieuwe FAR berekening? Want de 1e bouwlaag komt boven de eerste 1,5 m van de FAR. Wat ik wil voorkomen en niet mee akkoord ga is dat bij een toekomstige wijziging op mijn kavel in het nieuwe bestemmingsplan de situatie ontstaat dat mijn BVO opeens dubbel gaat tellen, of dat ik maar de helft van het toegestane BVO mag realiseren of dat ik twee bouwlagen zou moeten realiseren. Want de definitie van het peil is in het huidige bestemmingsplan: "voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw". In het herziene plan is de definitie van het peil gewijzigd in "30 cm boven de kruin van de weg", daarmee geen rekening houdend met het feit dat ik en sommige anderen in Oosterveld een stuk hoger bouwen dan gebruikelijk. Heeft deze wijziging in FAR berekening van het herziene plan consequenties in de toekomst voor mij qua BVO of bouwlagen of blijft dat in het nieuw plan hetzelfde? Als ik kijk naar de definitie van BVO: "het totaal van de oppervlakten van de bebouwing buitenwerks gemeten op elke 3 meter hoogte van de bebouwing, te starten op 1,5 meter boven peil (1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter et cetera)" zou ik zeggen dat er geen consequenties zijn want op 1,5 m hoogte is er nog geen bebouwing, alleen een verhoogd maaiveld (de terp). Op 4,5 m hoogte is er wel bebouwing maar niet meer dan 1 laag. Dus bij elkaar opgeteld blijft de oppervlakte van de bebouwing ongewijzigd, of die bouwlaag op 1,5 m of op 4,5m hoogte begint. Klopt mijn aanname en zijn er geen nadelige consequenties op dit gebied voor mij bij een wijziging in de toekomst als het herziene plan actief is? Als er wel nadelige consequenties te verwachten zijn verzoek ik u een uitzondering in het plan te maken voor 1 laag bungalows met een plat dak gebouwd op een hoge terp.</p>	<p>onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
28.2	<p>In het herziene plan wordt gesproken over een doorwaadbare zone met een breedte van 2 m. Daarnaast wordt er gesproken over langzaam verkeer. Beiden gaan in mijn optiek voorbij aan de oorspronkelijke bedoeling van de doorwaadbare zones, namelijk om wandelaars de gelegenheid te geven rond te wandelen of te fietsen in Oosterveld in een open toegankelijk gebied. Die 2 meter minimum verplichting is daarbij niet relevant; het gaat er om dat men vrij en on-</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de door-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>belemmerd kan wandelen. Daarnaast ben ik van mening dat het gebied zich niet leent om te fietsen en zeker niet voor gemotoriseerd langzaam verkeer. Ik denk we goed moeten kijken naar het doel van de DWZ en dat is dat er goed begaanbare paden ontstaan die gebruikt worden. Daarbij denk ik dat het veel effectiever is om de initiatiefnemers te verleiden om paden aan te leggen waar je prettig kunt wandelen, dan een 2 meter breedte-eis op te leggen voor een in totaal 4 meter (2 kavels x 2) brede zone waar niets aan gedaan wordt qua aanleg of onderhoud. Je wilt het gebied uitnodigend maken voor mensen binnen en buiten Oosterwold, enigszins te vergelijken met een park functie. Vanwege het karakter van de wijk zou ik voorstellen om alleen wandelen mogelijk te maken. Mijn voorstel is om consequent de 2 meter verwijzingen in het plan te wijzigen en de nadruk te leggen op een goede begaanbaarheid. Voorgestelde wijziging art. 1.30 doorwaadbare zone: "een zone die openbaar toegankelijk is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer en andere hiermee vergelijkbare voorzieningen van openbare aard" te wijzigen in: "een zone die openbaar toegankelijk en goed begaanbaar is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen" Voorgestelde wijziging Artikel 13.7b: "alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra met een minimale breedte van 2 meter" te wijzigen in: "selecte buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk en goed begaanbaar wandel gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra". Daarbij stel ik voor om de ontwikkeling van paden actief aan te jagen door grind of split e.d. vanuit het grond-depot kosteloos ter beschikking te stellen, net zoals je nu ook 45 m<sup>3</sup> gratis grond kunt halen als je in Oosterwold woont. Op die manier kunnen initiatiefnemers worden gestimuleerd om samen paden aan te leggen en zal dit naar verwachting de ontwikkeling daarvan bevorderen.</p>	<p>waadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. In Groen – verspreid mogen paden aangelegd worden. Deze mogen verhard zijn. In Groen – natuur mogen eveneens paden worden aangelegd, maar dan enkel onverhard of half verhard. Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
28.3	<p>Bij het indienen van een nieuwe vergunning of een wijziging zal getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) kan dat betekenen dat een verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is niet fair noch in pro-</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>portie als een wijzigingsverzoek of nieuwe vergunning wordt afgewezen omdat het bestaande ontwikkelplan van het al vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is zodanig dat het niet negatief uitvalt voor de initiatiefnemer. Als dat niet mogelijk is pleit ik voor een overgangstermijn van 5 jaar.</p>	<p>deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
28.4	<p>In velden E en F ligt een groot collectief riool van de firma Wetlantec waar honderden huishoudens op aangesloten kunnen worden. Het afvalwater wordt in deze velden collectief afgevoerd en belandt niet op de kavels. Verzoek om voor deze velden een uitzondering te maken m.b.t. het verplicht aanleggen van een aaneengesloten watergang, aangezien er in deze velden niet geloosd wordt en het regenwater adequaat op de eigen kavels in de daartoe bestemde waterberging kan worden opgevangen.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Afvalwaterzuivering is met de wijziging van de beslisbomen (met het vastgestelde wijzigingsplan) niet langer geregeld in het bestemmingsplan.</p>
28.5	<p>Artikel 13.12.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de buren. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal 1 meter hoogte nodig. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 1,20 meter. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. Voor de maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde stel ik voor 5% van de grootte van het stadslandbouw deel van de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
29.	<b>Zienswijze 29</b>	



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 4 en artikel 13. In de toelichting wordt de beoogde herziening als volgt geformuleerd “De reeds vergunde initiatieven worden toegevoegd aan de beheer regeling van het bestemmingsplan (Artikel 4 Bestaand), via de definitie van het begrip bestaand. Met deze toevoeging is de rechtszekerheid voor vergunninghouders geborgd, ook als hun plan niet voldoet aan de gewijzigde ontwikkelregels. Daarnaast blijft hiermee handhaving mogelijk als het perceel in strijd met de vergunning wordt bebouwd of gebruikt. Daarnaast blijven op deze percelen ook de ontwikkelregels van toepassing (Artikel13 Ontwikkelregels). Dit betekent dat de vergunde situatie gehandhaafd kan blijven met dit bestemmingsplan, maar ook toekomstige aanpassingen mogelijk blijven als wordt voldaan aan de ontwikkelregels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.” Die laatste toevoeging houdt in dat er planschade kan ontstaan als er wel volgens het oorspronkelijke kavelplan en anterieure overeenkomst wordt ontwikkeld maar nog niet alle onderdelen al onder het oude bestemmingsplan werden vergund. Daarbij kan worden gedacht aan een tweede bouwwerk. Knellend wordt het echter als er aanleiding bestaat om een revisie vast te stellen op het oorspronkelijke kavelplan omdat de huidige situatie daarmee niet (meer) in overeenstemming is, maar ook niet voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan. In veel bestaande situaties is aanleiding tot zo'n revisie. De – al dan niet eenmalige –revisie (waartoe de gemeente al heeft opgeroepen) kan redelijk en noodzakelijk zijn omdat de eigenaar gaandeweg de ontwikkeling of zelfs daarna geconfronteerd werd of wordt met nieuwe feitelijke omstandigheden, die ten tijde van de vaststelling van het oorspronkelijke kavelplan niet waren te voorzien. Daarbij kan onder meer worden gedacht aanslagschaduw van een naburig pand of beplanting. Dit kan in voorkomende gevallen leiden tot een onuitvoerbare revisiepraktijk. Daarnaast doemt de vraag op of regels uit een nieuwer bestemmingsplan als nog van toepassing kunnen worden gebracht als dat volgens nieuwe inzichten en (collectieve) wensen kan leiden tot situaties die meer overeenkomen met de bedoelingen van Oosterwold, zonder dat dit de rechtszekerheid op de andere onderdelen van de oorspronkelijk vergunde situatie aantast. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan clusteringsopties van rood, groen of blauw.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>30</b>	<b>Zienswijze 30</b>	
30.1	Het wijzigen van het bestemmingsplan is in mijn optiek allereerst vreemd omdat het CHW Oosterwold een bestemmingsplan zou zijn	Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>met een looptijd van 20 jaar en dus een verbrede reikwijdte voor de ontwikkeling van Oosterwold. Doortijdens de looptijd de regels te veranderen ontstaan er onbegrijpelijke en onvoorziene gevolgen voor de diverse initiatiefnemers met mogelijke planschade en onzekerheid als gevolg.</p>	<p>gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.</p>
30.2	<p>Minimale breedte roodkavel: 5 meter. Tot nu toe is 3 meter gehanteerd en dit is ruim voldoende voor het bouwen van gebouw, schuur, overkapping of kas. Door er 5 meter van te maken wordt het totale roodkavel meer gedrongen waardoor de mogelijkheden om een kavel goed te benutten m.i. teveel worden ingeperkt.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
30.3	<p>Doorwaadbare zone, onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn. Toegankelijk voor fietsers en voetgangers én langzaam verkeer. Vallen hier ook landbouwmachines onder? 'Langzaam verkeer'</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	staat nergens als term gedefinieerd waardoor er in de toekomst onduidelijkheid over kan ontstaan. Dit lijkt mij zeer onwenselijk. Onze doorwaadbare zone zal ook in gebruik zijn als stadslandbouw, duidelijk zichtbaar als begaanbaar pad voor bezoekers om te kunnen wandelen.	toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
30.4	Het uitruilen van roodkavel met een belendend perceel: prima. Het uitruilen van roodkavel met een perceel 'ergens in het plangebied': niet prima. Een perceeleigenaar kan dus natuur toevoegen 5 kilometer verderop en voor mijn deur een dicht bebouwd kavel maken. Dit doet op zoveel vlakken afbreuk aan het wonen in Oosterwold dat ik niet begrijp dat dit überhaupt ter tafel komt. Het tast het landschap aan, de verkeersintensiteit, alles; zeker wanneer het een perceel van een projectontwikkelaar betreft en het gaat om zeer grote oppervlakken. Ik ben van mening dat de gemeente de plicht heeft om het bijzondere van de regels van Oosterwold te handhaven en geen nieuwe achterdeuren te creëren voor grote ontwikkelaars.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
30.5	Zoals het uitruilen van roodkavel met je burens kan zorgen voor een fijnere invulling van kavels/of buurt kan dit met water en groenstroken ook zo zijn. Geef ons als burens iets meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van onze buurt door water en groen te kunnen clusteren (bijvoorbeeld voor een groterewaterpartij tussen burens, of een groenstrook met plaats voor een bankje of speeltuin; al naar gelang de behoefte van de buurt).	Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.
30.6	In de herziening wordt het percentage dat mag worden gebruikt voor het werken aan huis teruggebracht naar 33%, terwijl punt D en E; de bepalingen dat er geen ernstige hinder mag ontstaan voor de buurt qua geluid en of het woonmilieu of de afwikkeling van het verkeer,	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	in zijn geheel verdwijnen. Dit vind ik onbegrijpelijk. Ik kan de effecten ervan niet kan overzien op dit moment, maar kan me voorstellen dat dit kan leiden tot overlast in de toekomst.	de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
30.7	Er wordt een andere rekenwijze gehanteerd om het bruto vloeroppervlak. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. Dit pakt nadelig uit voor mensen met een hoger gebouw, en beïnvloedt het bouwrecht voor mensen die nog gaan bouwen, maar ook voor mensen die in hun huis een vide hebben, of deze in hun toekomstige huis willen. Als men al vergaand in het ontwerpproces is kunnen bouwplannen vaak niet meer veranderd worden of indien men dit nog later wil toevoegen dit onmogelijk zal zijn.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
<b>31.</b>	<b>Zienswijze 31</b>	
31.1	Tevens zien wij graag dat er een (overgangs)regeling komt voor bestaande initiatieven. Wij vinden het niet terecht dat wanneer er al een vergunning verleend is, onder bepaalde regels deze achteraf veranderd worden. Bijvoorbeeld wij hebben een solitaire waterberging die niet meer aan de nieuwe regels voldoet ( 13.7 f) waardoor het onmogelijk wordt aanpassingen/wijzigingen door te voeren.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
31.2	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld bouwveld, roodkavelen aansluitende waterbergingen), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuweregels voldoet. het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
31.3	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over Waterzuivering en aanleg van het riool. Er is aangekondigd dat er een Gemeentelijke Riool Plankomt, maar dat is niet genoeg voor Oosterwold (fase 1). Het zelfstandig uitvoeren van Waterzuivering is een zeer bepalend kenmerk van Oosterwold (fase 1). Duizenden huishoudens hebben hun ontwerp van huis en waterzuivering aangepast op deze eigen zuivering. Ook hebben veel Oosterwolders voor duizenden Euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap nu aansturen op aansluiten op het riool. Ten tijde van onze omgevingsvergunning was er geen sprake van riool. Het lijkt ons niet wenselijk dat reeds verleende vergunningen (fase 1) verplicht worden gesteld achteraf aangesloten te moeten worden op het riool.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
31.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. Graag zien wij dat de landelijke regels aangehouden worden (NEN 2580).</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
31.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Doorwaadbare zone Bij deze definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietzen en bromfietzen onder vallen. Deze toevoeging lijkt ons niet gewenst. Graag zien wij een wijziging met een minimumeis van een route voor voetgangers en fietsers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
31.6	<p>11.3.a: het is verboden om houtgewassen te kappen of te rooien. Is dat niet in strijd met het ontbreken van een kapvergunningregeling in geheel Almere? 11.3.b: Het is verboden om leidingen aan te brengen? Mogen we geen leiding aanleggen naar mijn schuurtje?</p>	<p>De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13.</p> <p>De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.
<b>32.</b>	<b>Zienswijze 32</b>	
32.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. Hier wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen hier niet bij. Hier mee wordt de bewoner erg beperkt in bijvoorbeeld het plaatsen van lantaarnpalen langs de kavelweg, brievenbussen, vogelpalen, vlaggenmasten en alle andere kleinere objecten die onder de definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
32.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. De vraagprijs van de grond, de waarde van het perceel zijn sterk afhankelijk van de te realiseren hoeveelheid BVO. Door een eigen rekenmethode te bedenken, die in vrijwel alle gevallen negatief uitvalt, t.o.v. de standaardmethode wordt hier eigenlijk een verkapte grondprijverhoging ingevoerd. Mensen kunnen minder BVO realiseren dan verwacht. U	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>speelt hier verderop in het plan handig op in, door apart BVO te verkopen vanuit de zogenaamde roodbank. Maar ik vind dit een onbehoorlijke manier van handelen. Wat is de volgende stap? Gaat u bij het bepalen van de WOZ waarde straks ook uit van denkbeeldige gouden kranen? Ik heb in mijn anterieure overeenkomst met u het realiseren van een aantal gebouwen afgesproken. Het laatste gebouw blijkt nu met de nieuwe definitie van BVO in deze herziening niet meer realiseerbaar binnen de hoeveelheid BVO die ik heb. Ik moet dus bijkopen. In de anterieure overeenkomst heeft u getekend om medewerking te verlenen aan het realiseren van mijn plannen. Ik ga er dan ook van uit u de planschade die hier ontstaat dan ook zult vergoeden.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
32.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Dit is een nieuw begrip ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. In het bestaande plan wordt gesproken over publiek toegankelijke zones voor voetgangers en fietsers. Nu komt daar in de herziening ook langzaam verkeer bij. Ik heb een aantal bruggen in mijn publiek toegankelijke zones. Deze zijn berekend op het gewicht van voetgangers en fietsen. Niet op het gewicht van shovels en tractoren. Wie gaat de kosten van het verzoeken en verbreden van de bruggen betalen?</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
32.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.44. Indien er meerdere gebouwen aanwezig zijn, dan is de "belangrijkste" gebouw het hoofdgebouw. Kunt u het begrip "belangrijk" verduidelijken? Ik heb twee gebouwen. In het ene gebouw zit een badkuip. Het andere gebouw heeft alleen een wastafel maar verzorgt wel het water voor het bad. Ik vind het laatste gebouw het belangrijkste, want daar kan ik mij wassen. Uw afdeling VTH vindt het gebouw met het bad het belangrijkste. Ik stel voor om de definitie te wijzigen zodanig dat bij meerdere gebouwen de bewoner aangeeft wat het hoofdgebouw is.</p>	<p>De definitie van hoofdgebouw in artikel 1.44 is met de herziening niet gewijzigd. Het betreft een standaardbegrip en bijbehorende definitie. Deze begrippen moeten in elk bestemmingsplan conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) overgenomen worden. Hoewel Oosterwold een pilotgebied is in het kader van de Crisis- en herstelwet, mag worden afgeweken van de SVBP 2012. De gemeente kiest er voor om zoveel mogelijk aan te sluiten op de SVBP 2012 en alleen af te wijken als daar reden toe is. De definitie van hoofdgebouw komt ook overeen met de definitie in het Besluit omgevingsrecht. Daardoor ontstaat een eenduidig begrippenkader, dat ook relevant is voor de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. De gemeente kiest dan ook bewust om op dit punt de SVBP 2012 te volgen. Er zijn situaties waar het hoofdgebouw niet direct duidelijk is. Dan worden de criteria en jurisprudentie</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		gevolgd om te bepalen welk gebouw hoofdgebouw is. Dat is geen vrije keuze, niet voor de gemeente en niet voor een initiatiefnemer
32.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Is de definitie van peil niet gewoon de hoogte van de begane grondvloer van het gebouw t.o.v. NAP? De kruin van de weg heeft niks te maken met de hoogte van de begane grondvloer. Dit is een keuze die de bewoner zelf maakt bij het bedenken van zijn woning. Overigens wordt later in het bestemmingsplan weer een andere definitie van het peil gegeven. Uit de toelichting blijkt dat het Waterschap Zuiderzeeland een werkgroep "normsystematiek wateroverlast Oosterwold" heeft. Opmerkelijk want er is nog nooit wateroverlast geweest in Oosterwold. In Oosterwold is er vaker een watertekort, omdat er geen adequaat watersysteem is aangelegd. Het bestaande systeem van kavelsloten is gebaseerd op grootschalige landbouw. Het is opmerkelijk dat de Waterschap dan de bewoners wil verplichten om hun vloer op een minimale hoogte te leggen, terwijl men hun eigen zorgplicht om voldoende oppervlaktewater in het gebied te realiseren niet zo serieus neemt.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
32.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn. In de praktijk is gebleken dat dit helemaal niet de gewenste doorwaadbaarheid oplevert. Zeker bij kleinere kavels ontstaat er "te veel" doorwaadbaarheid waardoor het niet meer toegankelijk is. Het zou beter zijn om een minimale doorwaadbaarheid maaswijdte van 150m te eisen, minimaal één aansluitend wandelpad aan een buitenrand. Gebiedsregie zou kunnen faciliteren bij het invullen door de initiatiefnemers onderling. Hiermee ontstaan er echte wandelpaden, misschien zelfs wel fietspaden in plaats van een grote hoeveelheid gras of onkruidstroken waar niemand loopt.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.
32.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. Dit is in de praktijk onmogelijk. Om een watersysteem te realiseren met het grondwaterpeil in Oosterwold heb je minimaal 8 meter breedte van de ontgronding nodig om überhaupt water in de sloot te hebben. Met de huidige percentages kom je niet uit als je aan 1 kant van je kavel een 8 meter brede sloot moet aanleggen. En wat heeft het voor zin om aansluitende waterbergingen te maken als er geen hoofdwatersysteem in Oosterwold is aangelegd?	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregning in droge tijden. Overigens zijn de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone mag nu ook water aangelegd worden, waardoor twee aangrenzende percelen samen een watergang kunnen aanleggen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
32.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i aansluiting roodkavel met minimaal 2,5m. Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (bouwvlak) van 5 meter geëist. Als 2,5 meter genoeg is om een kennelijk bruikbare invulling van het roodkavel te verkrijgen, waarom dan die eis van 5 meter voor het bouwveld? (In lid c wordt het roodkavel bouwveld genoemd).	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
32.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze mogelijkheid nutteloos. Een schaaap is hoger als een halve meter. Een schaaap heeft een meter hoogte nodig. Nu kan ik iedere keer wel een kuil van een halve meter graven er daar een hok van een halve meter opzetten, maar dan staat het schaaap in de natte klei en gaan haar hoeven rotten. Ik kan ook een hok van een meter maken op mijn roodkavel, maar dan moet ik iedere nacht (of als het rotweer is) het schaaap ophalen. Een kas om planten op te kweken heeft stahoogte nodig en zon. Hiervoor ben je afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen of bebouwing van de burens. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kast op roodkavel te plaatsen. Een kas, of een dierenverblijf (geen gezelschapsdieren) is primair een onderdeel van stadslandbouw. Waarom wordt de stadslandbouw in Oosterwold niet serieus genomen door de gemeente? Meerdere bewoners en ook het Platform Oosterwold heeft bij de gemeente deze wens al aangegeven. Dit wordt ook genoemd in de toelichting maar er is niks mee gedaan. Het simpel aanpassen van de 0,5m naar 3,0m zoals ook voor de andere bouwwerken, geen gebouwen geld zou toch niet zo veel tijd kosten?	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
<b>33.</b>	<b>Zienswijze 33</b>	
33.1	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
<b>34.</b>	<b>Zienswijze 34</b>	
34.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen,</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
<b>35.</b>	<b>Zienswijze 35</b>	
35.1	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>36.</b>	<b>Zienswijze 36</b>	
36.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
<b>37.</b>	<b>Zienswijze 37</b>	
37.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Voor een bewoner/ eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor het uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee gehouden kon worden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
<b>38.</b>	<b>Zienswijze 38</b>	
38.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt	Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel.</p> <p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opge-nomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is op-nieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een ver-duidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van be-bouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter die-nen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voor-komen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
<p><b>39.</b> 39.1</p>	<p><b>Zienswijze 39</b></p> <p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloer-oppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
<b>40.</b>	<b>Zienswijze 40</b>	
40.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
<b>41.</b>	<b>Zienswijze 41</b>	
41.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kaveldeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis betwijfel ik dat een omgevingsvergunning bedoeld</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit was tot nu toe altijd onderdeel van het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen naar vastlegging in het ontwikkelplan als onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
<b>42.</b>	<b>Zienswijze 42</b>	
42.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
<b>43.</b>	<b>Zienswijze 43</b>	
43.1	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
<b>44.</b>	<b>Zienswijze 44</b>	
44.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
<b>45.</b>	<b>Zienswijze 45</b>	
45.1	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. Deze periode zou dus mijns inziens veel langer moeten zijn. Overigens doen wij ook mee aan het zogenaamde Waterlab waarbij Waterschap, Leveranciers en bewoners samen werken aan het verbeteren van de waterzuiveringsinstallaties. Mocht uiteindelijk er toch een wijziging doorgevoerd moeten worden maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
<p><b>46.</b></p>	<p><b>Zienswijze 46</b></p>	
<p>46.1</p>	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<p><b>47.</b></p>	<p><b>Zienswijze 47</b></p>	
<p>47.1</p>	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een ge-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	meentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
<b>48.</b>	<b>Zienswijze 48</b>	
48.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, hiertoe verplicht door gemeente bij bewust ontbreken van centrale aanleg. Op dit moment blijken de gemeente en het waterschap wel aan te sturen op een aansluiting op een centraal riool. Dat is wellicht te begrijpen voor nieuw in te richten kavels en te bouwen huizen. Financieel is dit niet te dragen voor de bewoners zoals wijzelf, die al hebben gebouwd en een eigen IBA hebben moeten financieren. Daarbij ervaren wij de gemeente als onbetrouwbaar wanneer opeens dergelijke verstrekkende wijzigingen ook voor ons aan de orde zouden zijn. Onze zienswijze is dat als de gemeente wil dat het anders moet dan is afgesproken, dat dan de gemeente ook zal moeten betalen. Oftewel een deugdelijke en eerlijke overgangsregeling voor bestaande initiatieven. Concreet: niet alleen riolering aanleggen en bekostigen op de gemeenschappelijke gronden (het zgn centrale deel) maar ook op het particuliere kavel de leidingen verleggen van de bebouwing naar het centrale deel. Behalve over de noodzakelijke nieuwe investeringen is er ook onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie een centrale riolering gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of een dergelijke centrale taak door bewoners moet worden vervuld. De infrastructuur rondom centrale riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de (een aantal?) bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De berichten zijn zelfs dat ook bewoners die nog geen resultaat hebben kunnen laten zien dan ook over moeten gaan. De uitslag van de eerste metingen van onze IBA verwachten wij volgens melding deze maand. Wij pleiten voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te</p>	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het centrale riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
48.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30 cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Wij verzoeken u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat: <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragenantwoorden/overigevragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragenantwoorden/overigevragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
48.3	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. 4. Dat gemotoriseerd vervoer niet toegestaan is tenzij noodzakelijk voor onderhoud door bewoners zelf. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
48.4	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet goed of niet eerlijk is geregeld, hoe de aanvraag van bestaande initiatieven voor wijzigingen of nieuwe vergunningen beoordeeld zullen gaan worden. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning op een onderdeel van het bestaande ontwikkelplan, zoals de bouw van een schuurtje vóór de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel als onderdeel van het oorspronkelijke ontwikkelplan, leidt tot een afwijzing, omdat het gehele plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag (als onderdeel van het goedgekeurde ontwikkelplan) inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is: bestaande initiatieven worden bij nieuwe wijzigingen of</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	aanvragen van vergunningen getoetst aan de specifieke de regels van het ontwikkelplan waarop het betreffende initiatief destijds vergund is. (Dat is ook zo met ons afgesproken!) Als mindere keus is gewenst: Bestaande initiatieven die een wijziging van hun goedgekeurde ontwikkelplan middels een vergunningsaanvraag willen aanvragen worden specifiek op het gevraagde onderdeel beoordeeld aan de hand van het nieuwe bestemmingsplan.	
48.5	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). In het kader van het gedachtengoed van Oosterwold zijn er constructies denkbaar waarbij elke bewoner een klein percentage van de grond afstaat voor een dergelijk doel. Of een klein percentage bijdraagt via de koopsom. Op deze manier is ook een natuurlijke inspraak over locatie, soort en doel gewaarborgd. Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewoners-aantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
48.6	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa één tiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Wij verzoeken u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijdseenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebewegen.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.
<b>49.</b>	<b>Zienswijze 49</b>	
49.1	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa één tiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Wij verzoeken u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijdseenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebewegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
<b>50.</b>	<b>Zienswijze 50</b>	
50.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwevergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwevergunning, zoals de bouw van een schuurtje vóór de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>51.</b>	<b>Zienswijze 51</b>	
51.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 24.	Zie zienswijze 24.
<b>52.</b>	<b>Zienswijze 52</b>	
52.1	<p>In het bestemmingsplan wordt Oosterwold een aaneenschakeling van huizen en tuinen met daartussen de doorwaadbare zones, zonder ruimte waar andere functies in de toekomst fysiek mogelijk zijn. In diverse ingediende zienswijzen wordt gesproken over trapveldjes voor jongeren, speeltuintjes voor kinderen, cultuurhuizen etc. In deze zienswijze willen wij daar nog iets specifiek aan toevoegen, namelijk een voorziening voor honden. Wij volgen al lange tijd de berichtgeving op bijvoorbeeld de facebookpagina Almere Oosterwold, en zien daar soms discussies over loslopende honden in het bos, honden die worden uitgelaten in de doorwaadbare zones etc. Er wonen veel dierenliefhebbers in Oosterwold en velen daarvan zijn in het bezit van een hond. Sommige bewoners willen mensen met honden verbieden om door hun doorwaadbare zone te lopen. Er is daarom een behoefte dat er in de buurt (bijv. op max 1 km van ieders huis) een plek is waar honden veilig kunnen loslopen, samen spelen en de hondenbezitters elkaar kunnen ontmoeten. Er is niet veel voor nodig, een omheind veldje met een hek van 1.20 hoog en een prullenbak om de hondenpoepzakjes in te gooien, en dit kunnen de hondenbezitters helemaal zelf inrichten en netjes houden. Wanneer plekken overblijven, door bijvoorbeeld archeologie, zijn dit ideale plekken om hiermee op te vullen. Zulke voorzieningen zijn erg belangrijk om een woonomgeving leefbaar te houden, en sociale cohesie te bewerkstelligen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
<b>53.</b>	<b>Zienswijze 53</b>	
53.1	<p>Voor deze term bestaat een genormaliseerde definitie (NEN 2580) die door heel Nederland gebruikt wordt. Enkel in Oosterwold hiervan afwijken zal verwarrend zijn voor alle partijen die hier mee te maken hebben, zoals initiatiefnemers, architecten, maar mogelijk ook VTH. Tevens is dit verwarrend omdat er op de hoogtes 1,5m, 4,5m etc. zich geen vloeren bevinden. De definitie heeft geen relatie tot het begrip (vloer). In feite gaat het hier om een verkapte inhoudsbepaling van de gebouwen, waarom dan niet gelijk een eis stellen aan de maximale inhoud van de woning? De inhoud wordt immers ook al voor de leges berekend. De hoogtes 1,5m, 4,5m etc. zijn t.o.v. peil, waarbij peil gedefinieerd staat als 30 cm boven de kruin van de weg.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>Dit is arbitrair, waarom wordt hier niet het minimale vloerpeil gebruikt, zoals omschreven in artikel 13.24.2. In peilgebied 2 is het minimale vloerpeil namelijk aanzienlijk hoger dan 30 cm boven de kruin van de weg. Tevens ontstaat er hierdoor een ongelijkheid tussen bewoners van peilgebied 1 en 2. Exact hetzelfde huis gebouwd op het minimale vloerpeil kan in peilgebied 1 een ander BVO hebben dan in peilgebied 2. De nieuwe definitie zal in verschillende gevallen gunstig of ongunstig uitvallen. In het geval van mijn woning valt dit ongunstig uit. Ik heb met mijn (eerste) vergunningsaanvraag, minder dan het maximaal toegestane BVO gebouwd. Dit is een bewuste keuze geweest, om op een later moment nog een schuur bij te kunnen bouwen. Echter ben ik bang dat bij een nieuwe vergunningsaanvraag, het BVO van mijn woning opnieuw wordt bepaald waardoor ik mijn schuur niet (volledig) kan bouwen.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
53.2	<p>In artikel 13.7 staat dat de buitenranden 'als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone' moeten worden ingericht. Voorheen was dit 'openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers'. Onder 1.30 staat de definitie van 'doorwaadbare zone' genoemd. Hierin wordt langzaam verkeer genoemd. Onder langzaam verkeer kan ook worden verstaan: - Gemotoriseerd verkeer, welke voor geluidsoverlast kunnen zorgen en met hun gewicht schade kunnen aanrichten aan de onverharde paden en buizen in de grond die hier niet op voorzien zijn. - Paarden, die schade kunnen aanrichten aan de onverharde paden en mogelijke overlast van ontlasting. Ruiters zitten hoog en kunnen inkijk hebben via ramen waar dit voor voetgangers en fietsers niet mogelijk was. Het verschil tussen enkele fietsers en voetgangers en al het langzaam verkeer is erg groot. Graag zie ik dat de toegankelijkheid beperkt blijft voor enkel fietsers en voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
53.3	<p>In artikel 13.12.3.f Wordt omschreven dat bouwwerken t.b.v. stadslandbouw tot maximaal 0,5 meter en 10% van het oppervlak van het kavel zijn toegestaan. Hierbij vind ik een hoogte van 0,5 meter erg beperkend, een compostvat of een diervriendelijk kippenhok is al snel te hoog. Daarentegen vind ik een oppervlak van 10% van het kavel (20% van het oppervlak stadslandbouw) erg ruim en zou in sommige gevallen een bedreiging kunnen zijn van het groene karakter van Oosterwold. Graag zou ik de maximale hoogte verdubbeld zien en het maximale oppervlak gehalveerd.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
53.4	<p>In artikel 13.24.2.b staat genoemd dat het vloerpeil van gebouwen in peilgebied 2 op minimaal -3.55m NAP moet zijn. In het geval van mijn kavel waarbij het maaiveld zich op -4.10 m NAP bevindt, is dit een verschil van 65cm, veel meer dan de onder 13.24.2.a genoemde 20cm. Dit betekent dat er voor het kunnen betreden van gebouwen trappen of hellingen nodig zijn. Dit betekent ook dat gebouwen hoger lijken. Voor woningen is het belangrijk om droge voeten te houden, zelfs in het exceptionele geval dat het water tot 65cm boven maaiveld komt. Echter kunnen in het geval van een schuur of kas, zwaarder wegende redenen zijn om niet zo hoog te bouwen. Laat bewoners zelf beslissen over het vloerpeil van gebouwen, zolang het geen woningen zijn.</p>	<p>De regels omtrent peil en vloerpeil zijn toegevoegd bij de herziening juist om in te spelen op toekomstige bodemdaling en risico's van wateroverlast. Op dit moment worden advies vloerpeilen afgegeven, die in de praktijk niet opgevolgd hoeven worden. Ook wordt het gebied Oosterwold in het algemeen minder opgehoogd dan gebruikelijk is in stedelijk gebied. Om grote maatschappelijke gevolgen in de toekomst te voorkomen, wordt nu een minimum aanleghoogte voor wegen en bebouwing voorgeschreven. Of initiatiefnemers er dan voor kiezen het gehele kavel op te hogen of dat de bebouwing en wegen hoger komen te liggen dan de overige delen van de kavel, staat hen vrij. Overigens wordt het adviesvloerpeil ook in de huidige situatie door veel initiatiefnemers al opgevolgd. Het is dus niet de verwachting dat met deze regel ineens een heel ander beeld in Oosterwold zal ontstaan qua aanleghoogten.</p>
<b>54.</b>	<b>Zienswijze 54</b>	
54.1	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.	
54.2	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Dat lijkt mij ook logisch, want er is m.b.t. allesbehalve supermarkten geen voorbereidingsbesluit aan dit ontwerp vooraf gegaan.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
54.3	In het bestemmingsplan wordt opnieuw c.q. blijft Oosterwold een zee van woningen, zonder 'witte vlekken' die andere functies in de toekomst fysiek mogelijk kunnen maken. Daarom pleit ik ervoor om voor iedere 10 hectare uit te geven grond er 1 te reserveren voor latere invulling. Dat hoeft niets te kosten; de grondwaarde zal minstens met de inflatie meestijgen; deze wordt immers steeds 90% schaarser.	Deze reactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor invulling van het gebied. De gemeente stuurt niet actief op het open houden / reserveren van gronden verspreid in het gebied. Gemeentelijke voorzieningen, zoals een school, worden als initiatief vanuit de gemeente binnen het kader van Oosterwold gerealiseerd.
54.4	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijdseenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebevegen.</p>	<p>voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidige vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijs categorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijs categorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
<b>55.</b>	<b>Zienswijze 55.</b>	
55.1	<p>In het ontwerp 'ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening, document b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_tb1.pdf en het Ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidshinder, document b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf' blijkt dat onze vergunde en reeds gebouwde woning aan de [adres] in Almere Oosterwold, met een vele malen hogere geluidsbelasting te maken krijgt op de gevels. Vergund is: De geluidbelasting door wegverkeer ten hoogste 44 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Nu blijkt uit het document: 2020, Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold 2020, Akoestisch onderzoek wegverkeer' document b_NL.IMRO.0034.WP5alg01-on01_tb1.pdf, dat de geluidsbelasting op onze gevel in zone van 53 t/m 99 dB komt te liggen. Ons huis is hier niet voor ontworpen/gemaakt, en wij maken ons dan ook erg veel zorgen over de leefbaarheid, zowel binnen als buitenshuis. Uitgerekend onze slaapkamer komt in deze hoge zone te liggen. Een toename van 3dB is een verdubbeling van het geluid. Van de oorspronkelijke 44dB naar minimaal 53dB en waarschijnlijk nog veel hoger is absolute onacceptabel wij verwachten vanuit de gemeente Almere dat zij met een oplossing hiervoor komt en wij zullen eventuele planschade dan ook verhalen op de gemeente Almere, het verschil is namelijk enorm met hetgeen in basis van uitgegaan is, en ook vergund is, aan ons. Sterker nog, ons project zou op basis van de voorgestelde beslisboom in document Chw bestemmingsplan Oosterwold - Bijlagen bij regels, hoofdstuk 6, document b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb2.pdf niet eens worden vergund. Wat ons ook verbaasd is het feit dat het document b_NL.IMRO.0034.WP5alg01-on01_tb1.pdf niet is meegenomen in</p>	<p>De regels zijn bij de herziening niet gewijzigd. Deze aanpassingen zijn met het wijzigingsplan doorgevoerd en ook het hogere waardenbesluit is eerder genomen. Indiener heeft ook een zienswijze ingediend op het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp hogere waardenbesluit. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze (nr. 2) bij die besluiten.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de huidige beschikbaar gestelde plan, dit document is o.i. van aanzienlijk belang voor inzicht in de geluidhinder. Graag wil ik van u weten waarom dit stuk buiten de beschikbaarheid is gehouden en hoe het dan zit met de rechten van de overige zienswijze indieners. Je kan niet iets beoordelen als het niet beschikbaar gemaakt is en ik meen dat hiermee hun rechten geschonden worden. Verder beschrijft het document Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf het volgende: <i>Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, artikel 110a van de Wet geluidhinder en op navolgende overwegingen hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Almere besloten in ontwerp de volgende hogere waarden vast te stellen: Geluidbelasting (dB) inclusief aftrek art. 110g Wgh Gevolgd door een tabel met daaronder de tekst: Toelichting: * voor afstanden zie tabel 4.1 en 4.2 akoestisch rapport Buro DB (kenmerk RPT20233101-04 d.d. 25 november 2020) ** voor afstanden zie tabel 4.3 en 4.4 akoestisch rapport Buro DB (kenmerk RPT20233101-04 d.d. 25 november 2020).</i> Ik moet eerlijk zeggen dat wij dit zeer bijzonder vinden omdat wij op 22 april 2021 een zienswijze hebben ingediend tegen dit besluit. Op 28 juni 2021 hebben wij nog een schrijven van u gekregen met het verzoek met geduld te hebben omdat het veel tijd kost om e.e.a. uit te zoeken. Ik verzoek u dan ook zeer dringend naar de door mij ingediende zienswijze met nummer 13742449 te kijken. Tot die tijd kan het niet zo zijn dat de huidige voorgestelde document Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf van kracht is.</p>	
55.2	<p>De verzoeker verwijst naar Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf. Waar ook erg gemakkelijk overheen wordt gegaan is de opmerking in hoofdstuk 3.2 Het akoestisch onderzoek: citaat: <i>Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer (artikel 82 Wet geluidhinder) zal worden overschreden maar niet vanwege het spoorwegverkeer (artikel 9 Besluit geluidhinder). De ten hoogste toegestane geluidbelasting mag niet worden overschreden. Een hogere grenswaarde is benodigd als een geluidbelasting wordt ondervonden hoger dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 betreft de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer: 48 dB. Het ten hoogst toegestane geluidsniveau waarvoor het college van B&amp;W een hogere waarde kan vaststellen bedraagt: voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, buiten bebouwde kom</i></p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de nu voorliggende ontwerp herziening. Bij de vaststelling van het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is ingegaan op de situatie van indiener (reactie 2 in de reactienota zienswijzen (bijlage 3 bij de toelichting van het wijzigingsplan)). Daarbij is aangegeven dat het hogere waardenbesluit alleen geldt voor nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten of terreinen en dus niet van invloed is op het woonhuis van indiener. Uitgangspunt is dat rekening wordt gehouden met de geluidbelastingen waar bij de bouw van de woningen is uitgegaan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p><i>en bestaande wegen: 53 dB vanwege wegverkeer (buitenstedelijk). Eigenlijk staat hier, leuk dat we afspraken hebben gemaakt (48dB) en vastgelegd in een vergunning maar we doen toch wat we zelf willen (53dB). Los hiervan wil ik opmerken dat 53dB de maximumwaarde is en aangezien ons huis al in de zone daarboven ligt zal de gemeente maatregelen moeten nemen, ook op dit punt hou ik mij het recht toe op planschade.</i></p>	
55.3	<p>De verzoeker verwijst naar Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf. In hoofdstuk 3.3 Afweging bron- en overdrachtsmaatregelen staat het volgende citaat: <i>De mogelijkheid van toepassing van geluidsarme dunne deklagen zoals een dunne deklaag A (type W11) op wegen in het plangebied is onderzocht. Echter op een weg met veel afremmend, wringend en optrekkend zwaar verkeer is een dergelijk wegdektype niet gewenst in verband met de kwetsbaarheid van dit wegdek. De maatregel is op deze wijze onvoldoende doelmatig en ontmoet overwegend financiële en verkeerskundige bezwaren.</i> Graag ontvangen wij het gedane onderzoek ter inzage, indien u hier negatief tegenover staat zal ik een WOB-verzoek hiervoor indienen.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de nu voorliggende ontwerp herziening. Bij de vaststelling van het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is ingegaan op de situatie van indiener. We verwijzen naar reactie 2 in de reactienota zienswijzen bij het wijzigingsplan (bijlage 3 bij de toelichting).</p>
55.4	<p>De verzoeker verwijst naar Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf. Nog een citaat uit hoofdstuk 3.3 Afweging bron- en overdrachtsmaatregelen: <i>Mogelijke overdrachtsmaatregelen als het vergroten van de afstand van het plan tot de wegen en het afschermen van geluidgevoelige bestemmingen met behulp van een geluidscherm of een afschermend gebouw zijn niet mogelijk in verband met de korte afstand tot de weg, geringe grootte van de kavel.</i> Graag nodig ik u uit om de situatie ter plaatse te bekijken en dan deze stelling te onderbouwen, ik zie de afspraak graag tegemoet.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de nu voorliggende ontwerp herziening. Bij de vaststelling van het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is ingegaan op de situatie van indiener. We verwijzen naar reactie 2 in de reactienota zienswijzen bij het wijzigingsplan (bijlage 3 bij de toelichting).</p>
55.5	<p>De verzoeker verwijst naar Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf. <i>In hoofdstuk 3.4 Hogere waardenbeleid staat het volgende: Bij het verlenen van de hogere waarde is een gebruikelijke voorwaarde dat de betreffende woningen, wanneer mogelijk, beschikken over een geluidluwe zijde en een goed akoestisch binnenklimaat. Uit de planopzet van de wegen en de ligging van de kavels blijkt dat nagenoeg alle geluidgevoelige bestemmingen in het gebied zullen beschikken over één of meer geluidluwe zijden.</i> Bij ons is dit dus duidelijk niet het geval en wordt vanuit de gemeente Almere passende maatregelen verwacht.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de nu voorliggende ontwerp herziening. Bij de vaststelling van het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is ingegaan op de situatie van indiener. We verwijzen naar reactie 2 in de reactienota zienswijzen bij het wijzigingsplan (bijlage 3 bij de toelichting).</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
55.6	De verzoeker verwijst naar Ontwerpbesluit Wet geluidhinder, documentnummer b_NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01_rb4.pdf. 3.5 Waarborging binnengeluidsniveau: conform onze huidige vergunning, afgegeven op 48dB voldoet ons huis aan de norm van 33dB binnenshuis. Met de door u voorgestelde verhoging naar 53dB en hoogstwaarschijnlijk aanzienlijk meer, voldoet ons binnengeluidsniveau niet meer aan de normen. Ook hiervoor behouden wij het recht om maatregelen op te eisen dan wel planschade in te dienen.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de nu voorliggende ontwerp herziening. Bij de vaststelling van het Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is ingegaan op de situatie van indiener. We verwijzen naar reactie 2 in de reactienota zienswijzen bij het wijzigingsplan (bijlage 3 bij de toelichting).
55.7	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2.1. Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd. In onze vergunning staat 25%. Daar zijn ook mijn plannen op gebaseerd. Hoe gaat de gemeente om met mijn toekomstige bouwaanvraag welke vergunning plichtig is, ik neem aan dat die wordt behandeld conform de reeds verleende vergunning met daarin de 25%.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13. De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
55.8	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. Hier wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen hier niet bij. Waar laten we dan de brievenbussen, lantaarnpalen en andere kleinere dingen die onder bouwwerken geen gebouwen vallen?	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
55.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In bijna alle gemeenten wordt een het BVO vastgesteld aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. Uw rekenmethode met fictieve vloeren op verschillende hoogtes is niet eenduidig en kan dus ook verschillen in velden met andere kavelweg verenigingen omdat deze niet gestandaardiseerde hoogtes gebruiken. In onze anterieure overeenkomst, ontwikkelplan en verleende vergunning hebben wij een maximaal BVO afgesproken. Wij hebben ons BVO nog niet volledig verbruikt maar ben dat in de toekomst wel van plan, mocht uit uw herziening planschade ontstaan omdat ik niet kan realiseren wat beoogt is dan ga ik er van uit dat u dit zult vergoeden.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
55.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Dit zou publiek toegankelijk moeten zijn voor fietsers en voetgangers. Volgens uw nieuwe plan zou nu ook langzaam verkeer er over moeten. Behalve dat dit kan leiden tot raar sluijverkeer geeft het ook beschadigingen aan de ondergrond. Bij natte grond geeft dit extreme sporen die ik vervolgens bij moet gaan houden. Los van de vraag wie er dan aansprakelijk is mocht een fietser er vervolgens op onderuit gaan. Dit nieuwe plan belemmert ook elk creatief initiatief om er iets leuks of groens van te maken.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
55.11	<p>De clustering en open landschap rondom A27 snelweg en Grote Projectontwikkelaars is duidelijk gericht op de ontwikkeling van fase 1b. Ik kan me niet voorstellen dat dit de bedoeling is geweest bij het ontwikkelen van Oosterwold. Rijen rijtjeshuizen pal langs de Paradijsvogelweg met aan de snelwegkant een parkje/groentetuin of andere zaken. Waarin verschilt dit nog van een andere wijk in Almere? Dit is toch niet waar de overige initiatieven vanuit gegaan zijn toen zij hun plan ontwikkelden. Uitzicht op rijtjeshuizen of een gewone wijk. Waar is die "openheid" van Oosterwold dan? Het zal wel verkeerd vallen maar zoals het "groene wold" er nu uitziet heeft het meer weg van een nieuw gevangeniscomplex dan van wat ik me voorgesteld had bij Oosterwold. Door wijziging van het bestemmingsplan zal de verbindingsweg ook drukker worden (zie ook mijn eerste bezwaar...). Dit gaat leiden tot meer geluidsoverlast of vervuiling dan waar mijn initiatief op berekend is qua bouw (geluid etc.) of indeling van de kavel. Los van het feit dat het maar de vraag is of ik indien ik dit geweten had mijn stip op deze locatie had gezet, Hoe gaat men dit oplossen? Grof gezegd wordt met de herziening het hele zelfbouwidee waar het oorspronkelijk mee begon en wat ook werd beloofd en voorgehouden teniet gedaan.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
55.12	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn. Bij kleinere kavels ontstaat zo een soort hokjesverdeling van grasstroken of erger onkruidstroken. Het zou mogelijk moeten zijn om een aantal kleinere kavels samen te voegen met 1 strook doorwaadbaar buitenom de gezamenlijke kavels. Dit is bij grote projecten toch al het geval terwijl juist die doorgaans weinig interesse hebben om er wat leuk van te maken. Doorwaadbaar, doorlaatbaar, doorklimbaar en absoluut onbegeenbaar, je komt van alles tegen bij de grote projecten. Dit is ook tegen de basisgedachte van Oosterwold.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
55.13	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (bouwvlak) van 5 meter geëist. Bij mijn roodkavelwijziging is mijn eerste voorstel afgekeurd omdat ik een paadje naar de garage had getekend, dit was en de reden voor afkeuring omdat er geen verbindingspad mocht zijn en 3 meter niet breed genoeg zou zijn voor een gebouw. Licht er overigens maar aan wat je neer wilt zetten. Het eerste voorstel van mij zou minder versnippering hebben gegeven van de grond.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
55.14	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Maar dit mag echter maar tot een hoogte van 0,5 meter. Behalve als bijvoorbeeld een plastic kas waar je niet mee kunt als je stadslandbouw serieus neemt. In een kas moet je echt groente in kunnen kweken tot een acceptabele hoogte of bijzonder fruit in kunnen kweken. Ook het op roodkavel moeten plaatsen van een kas begrijp ik niet. Naar mijn mening verkrijg je meer groente uit een kas dan op de kale grond. Wat het een stal voor dieren betreft zou je dit moeten kunnen plaatsen op de plek waar de dieren ook lopen. Bij regenweer kunnen ze dan zelf de beschutting op zoeken. Je bent anders erg druk met het heen en weer slepen van de beesten. Ik raad u aan hier eens naar te kijken door de ogen van de Oosterwold beginselen en niet door de ogen van de zoveelste stadswijk de Almere rijk is.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouw mogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouw mogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
<b>56.</b>	<b>Zienswijze 56</b>	
56.1	<p>Toen wij voor het eerst bij [gebiedsregisseur] kwamen vertelde zij enthousiast dat wanneer wij de grond zouden kopen en zouden gaan bouwen we enorm veel vrijheid zouden krijgen “alles mocht, alles kon”. Er waren slechts enkele belangrijke spelregels waaraan we moesten voldoen; 50% van de grond moesten wij inzetten voor stadslandbouw, we moesten een doorwaadbare zone creëren die we ook mochten inzetten voor stadlandbouw of andere doeleinden mits mensen er doorheen zouden kunnen wandelen en de overige spelregels waren het plan zo ontwerpen dat we aan de gestelde percentages* voldeden en aan het bouwbesluit “light” (Voor bestaande bouw). Gedurende het proces bleek dat bij lange na niet alles “mocht</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>en of kon" en in de ruim 4 jaar dat wij er nu wonen worden de vrijheden steeds verder ingeperkt met (nieuwe) wet en bijbehorende handhaving maar soms zijn er ook wensgedachten van diverse ambtenaren die de bewoners worden opgelegd zonder wettelijke basis. Dit geldt niet alleen voor ons maar voor alle (toekomstige) bewoners in dit gebied. Al met al verdwijnt de oorspronkelijke gedachte over de ontwikkeling van Oosterwold steeds verder en dit ervaren wij als bijzonder jammer. Wij zijn immers niet voor niets in dit project gestapt en hier gaan wonen. Een plek waar wij overigens bijzonder fijn wonen en dagelijks genieten van ons huis en de directe omgeving. * Verharding maximaal 11%, Roodkavel maximaal 25%, Water minimaal 2%, Openbaar groen minimaal 7%</p>	<p>de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie beviest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
56.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Ons inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel en strookt het niet met het idee van maximale vrijheid voor initiatiefnemers. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zien wij dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
56.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de (definitieve) kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag of het huis wordt gebouwd op een terp (zoals geadviseerd door het Waterschap). Bovendien verzakt de weg in de loop der jaren en het huis (gebouwd op heipalen) niet. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. In 1.65 a. indien in of op land gebouwd wordt, zien wij liever een vaste hoogteaanduiding in N.A.P. zodat deze nu maar ook over 50 jaar nog nameetbaar is. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Bijvoorbeeld: indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Bovendien zal dit de diversiteit in het ontwerpen van de huizen enorm kunnen beperken en daarmee de diversiteit in gebouwen / ontwerpen binnen Oosterwold ernstig kunnen aantasten. En juist die</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>grote diversiteit is een van de belangrijkste charmes van het gebied. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a> Of in ieder geval de huidige rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	
56.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.30 en 13.7 lid b. Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. Bij de in deze herziening gebruikte definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt ons niet gewenst De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; <input type="checkbox"/> Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen) op eigen verantwoording. <input type="checkbox"/> Dat er duidelijk mag worden aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn maar waar de kaveleigenaar wel de vrijheid heeft om te bepalen onder welke voorwaarden (met hond / zonder hond, met fiets of alleen wandelen, wel of niet met een paard, niet na zonsondergang etc (net zoals b.v. SBB en St. Flevolandschap dit aangeven) <input type="checkbox"/> Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen gepland mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p> <p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>De eis voor bomen en hagen die op afstand van de perceelsgrens moeten worden gepland geldt niet op grond van het bestemmingsplan. Dit is een landelijk geldende regel om overlast voor burens te voorkomen (Burgerlijk Wetboek). Het bestemmingsplan kan geen wijziging aanbrengen in de regels van het Burgerlijk Wetboek. Deze is ook van toepassing in Oosterwold en ook hier bestaat dus de mo-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.	gelijkheid om in samenspraak met uw burens van deze algemene regel af te wijken en bomen of hagen in de doorwaadbare zone te planten.
56.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zien wij de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
56.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Oosterwold had als kenmerk maximale vrijheid voor initiatiefnemers. Met de toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" blijft daar niet veel van over. Naar onze mening is iedere Almeerderder vrij zijn tuin naar eigen goeddunken in te richten. Waarom dan deze ambtelijke afwijking voor wat betreft Oosterwold? Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zien wij de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: <i>"Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen."</i>	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
56.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. 13.6.4 Roodbank Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorziet ik een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale "verstening" van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote "versteende" gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Wij zouden graag zien dat zo'n roodbank gebruikt wordt om t.z.t. een dorpskern te realiseren binnen het plangebied van Oosterwold met een relatief gelijke afstand tot Zeewolde en Almere. Daar hoort dan ook een 13.6.4.b Groenbank en een 13.6.4.c. Blauwbank bij. Bovendien zijn wij van mening dat ook bij wonen in een Groene Wold als t.z.t. het voorgestelde dorp stadslandbouw de drager is. Dit kan de bewoner zelf beoefenen op het (buiten het dorp gelegde) stadslandbouw percentage horende bij zijn initiatief. Wij stellen ons daar een groot volkstuintencomplex voor bij dat toekomstige dorp. Ook zijn wij van mening dat de stichting van een dorp iedere bewoner van Oosterwold aan gaat en verwachten daar minimaal een uitnodiging tot participatie (meedenken en meebeslissen, omdat de bewoners dit stadsdeel maken) voor.</p>	<p>verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
56.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de buren. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd de beste plek om de kas op bestaande roodkavel te plaatsen. Een kas die gebruikt wordt voor de kweek van bv groente zou ook gewoon onder stadslandbouw moeten vallen en daarmee geplaatst kunnen worden in het stadslandbouw gedeelte. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Bovendien is het voor het dierenwelzijn van groot belang dat de dieren</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>veilig kunnen schuilen voor weersomstandigheden, roofdieren en schaduw kunnen vinden tijdens een warme dag. Deze dieren vallen onder stadslandbouw en hun (nacht-) verblijf zou daarom ook gewoon onder stadslandbouw moeten vallen en daarmee geplaatst kunnen worden in het stadslandbouw gedeelte. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	
56.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid d. Met stadslandbouw als drager voor Oosterwold en met de omschrijving stadslandbouw zoals gegeven in 1.71 mag men verwachten dat er meer dan 1 extra fte in dienstverband nodig is om van stadslandbouw een daverend succes te maken. Wij baseren dit op de gegevens uit de glastuinbouw aangezien stadslandbouw zich het best laat vergelijken met Open Teelten Tuinbouw. Het aantal fte bij deze bedrijven schommelt al jaren gemiddeld rond de 4,7 fte per bedrijf. Ons inziens behoort deze eis van maximaal 1 fte naar boven bijgesteld te worden, maar liefst gewoon geschrapt.</p>	<p>De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan. De regeling voor beroep en bedrijf aan huis sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Naast de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis, bestaan in Oosterwold mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
56.10	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid e. Catering levert mijns inziens een positieve bijdrage aan het gebied. Het is tevens een manier om stadslandbouw te vermarkten. Graag zien wij dat “catering” verwijderd wordt van de lijst.	Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.
56.11	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Wij verzoeken u met name de rekenregels voor BVO van bestaande anterieure overeenkomsten en afgegeven vergunningen ook in de toekomst voor hen te handhaven.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
56.12	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet of kan worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
56.13	<p>A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>57.</b>	<b>Zienswijze 57</b>	
57.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>58.</b>	<b>Zienswijze 58</b>	
58.1	<p>Als één van de eerste mede-initiatiefnemers en bewoners van Oosterwold hoopte ik dat na een complex proces om CPO Ecoparkhof vergund en gerealiseerd te krijgen voordat het Chw bestemmingsplan bestond, we letterlijk en figuurlijk de weg zouden plaveien voor volgende initiatieven. Ik ben dan ook blij en trots om te zien dat Oosterwold zo populair is gebleken en dat er nu al veel meer initiatieven zijn ontplooid in Fase 1A dan waar rekening mee was gehouden. De vergunningsprocessen lopen echter nog niet altijd zo gemakkelijk als gehoopt, maar dat hoort misschien wel bij het experimentele karakter van Oosterwold. Het heeft ons in ieder geval niet afschrikt om opnieuw een ontwikkelplan in te dienen, ditmaal voor een meer-generatiewoning. De voorgestelde herziening van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid enkele zaken te verduidelijken of bij te sturen naar een meer wenselijke inrichting van het gebied. Mijn zienswijzen zijn daar dan ook op gericht.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
58.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. Het wijzigen van de maximaal toegestane bebouwing van vloeroppervlak naar gerealiseerd volume boven maaiveld is een fundamentele wijziging ten opzichte van het bestaande plan, waarbij de onderbouw op z'n zachts gezegd matig is. De bestaande regelgeving heeft (onbedoeld?) tot zeer veel platte daken geleid omdat er relatief weinig gebruiksoveroppervlakte gecreëerd kan worden op een verdieping onder bijvoorbeeld een zadeldak terwijl deze wel volledig meetelt als BVO. Dit is in mijn ogen om meerdere redenen niet ideaal: mindere duurzaamheid, waterdichtheid, lastiger of minder efficiënt plaatsen van zonnepanelen en minder diversiteit in bebouwing. Het voorstel om naar buitenwerkse maten te gaan ondersteun ik dan ook, maar door af te wijken van de NEN-normen voor BVO en bij gebrek aan een goed doordachte en juridisch houdbare meetmethode, voorzie ik nieuwe onvoorziene bijeffecten en problemen bij ontwerp, vergunningsaanvragen en handhaving.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
58.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Deze nieuwe, brede, definitie van de doorwaadbare zone en eis dat er 2m doorwaadbare zones en kavelwegen aan de buitenranden moeten worden aangelegd ondersteun ik van harte. Op dit moment wordt de indruk gewekt dat er zeer weinig mag in de doorwaadbare zone, terwijl het publieke karakter en de toegankelijkheid voorop moeten staan met verder vrijere invulling. Zo moet het samen met burens mogelijk zijn de 4m brede strook natuurlijk in te richten, met beplanting, een bankje en een schommel, zolang er maar een goed begaanbaar pad tussen de verschillende kavels ligt en het gehele gebied goed ontsloten is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
58.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. De referentie naar de kruin van een weg voor bijvoorbeeld met meten van bruto vloeroppervlak is onjuist. Zo zullen kavelwegen door de te verwachten bodemdaling over de tijd lager komen te liggen waardoor extra BVO kan ontstaan. Indien het dak van een éénlaagse platte woning bijvoorbeeld op 4m40 boven het oorspronkelijke "peil" is geplaatst verdubbelt het BVO na 10cm verzakking van de kavelweg. Peil zou moeten refereren naar het vloerniveau van de begane grond of naar NAP.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
58.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. Met een eis van slechts 2% "water" is het op meerdere plaatsen in Oosterwold praktisch onmogelijk om altijd aan te sluiten op bestaand water. Daarnaast is door een gebrek aan poldersloten en een lage grondwaterstand niet zozeer waterafvoer, maar eerder waterretentie de uitdaging waar Oosterwold voor staat. Dit kan prima door middel van wadi's en solitaire waterpartijen. Voorstel om 13.7.f volledig te verwijderen.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.
58.6	Artikel 13.7 lid h wordt in de praktijk verder gelimiteerd door de regeling in Handboek Oosterwold waarin wordt gesteld dat parkeren in de berm niet in toegestaan, terwijl volgens het bestemmingsplan de berm ook de bestemming verharding / infra kan krijgen (waarop parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden). Het bestemmingsplan zou leidend moeten zijn en misschien explicieter op dit punt, want de berm leent zich uitstekend voor parkeren (op halfverharding).	
58.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. Deze regel is onnodig beperkend. Zo staan er nu al veel brievenbussen (>50 cm) buiten roodkavels en is dit ook wenselijk voor de postbezorging. Verkeers- en straatnaamborden en straatverlichting moeten mogelijk zijn in de bermen. Een andere wens van de bewoners en initiatiefnemers is om kassen en dierenhokken toe te staan op stadslandbouw, wat volledig in lijn ligt met de beoogde bestemming van deze gronden. Om te voorkomen dat het gebied te vol gebouwd wordt, zou er een maximum aan toegestane dimensies vastgelegd kunnen worden (bijv. niet meer dan 10% van het stadslandbouwooppervlak en niet hoger dan 2,5m).	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel. Het verruimen van de bouwmogelijkheden op andere delen van de roodkavel acht de gemeente niet wenselijk.
<b>59.</b>	<b>Zienswijze 59</b>	
59.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.	Zie zienswijze 1.
<b>60.</b>	<b>Zienswijze 60</b>	
60.1	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2.1. Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd. Overeengekomen is	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout'

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	25%. Daar zijn ook mijn plannen op gebaseerd. Hoe gaat u dit oplossen?	<p>werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13.</p> <p>De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
60.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. Hier wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen hier niet bij. Waar laten we dan de brievenbussen, lantaarnpalen en andere kleinere dingen die onder bouwwerken geen gebouwen vallen?	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
60.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In bijna alle gemeenten wordt een het BVO vastgesteld aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. Uw rekenmethode met fictieve vloeren op verschillende hoogtes lijkt mij nogal ingewikkeld indien de weg nog niet volledig is aangelegd. In mijn anterieure overeenkomst en ontwikkelplan hebben wij een maximaal bvo afgesproken. Ik heb mijn bvo nog niet volledig gebruikt omdat ik in de praktijk het beste wil realiseren volgens de normen van Oosterwold zoals afgesproken. Eerst kijken hoe het gaat met de landbouwmogelijkheden in de praktijk (zon, schaduw, wind etc.) en dan de gebouwen zo plaatsen dat grond niet versnipperd wordt en de bedachte teelt optimaal tot zijn recht komt. En de te bouwen objecten zo plaatsen dat ook mijn burens er geen last van hebben of dat het zo vol lijkt dat het principe van Oosterwold in gevaar komt. Op dit moment worden er voor mij tekeningen/ontwerpen gemaakt volgens de oude afspraken. Mocht uit uw herziening planschade ontstaan omdat ik bij moet kopen o.i.d. dan ga ik er van uit dat u dit zult vergoeden. Het lijkt mij echter eerlijker dat de bestaande initiatieven hun plan kunnen realiseren zoals overeengekomen.</p>	<p>van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust ge-</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>kozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevestert. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
60.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Dit zou publiek toegankelijk moeten zijn voor fietsers en voetgangers. Volgens uw nieuwe plan zou nu ook langzaam verkeer er over moeten. Behalve dat dit kan leiden tot raar sluijverkeer geeft het ook beschadigingen aan de ondergrond. Bij natte grond geeft dit extreme sporen die ik vervolgens bij moet gaan houden. Los van de vraag wie er dan aansprakelijk is mocht een fietser er vervolgens op onderuit gaan. Dit nieuwe plan belemmerd ook elk creatief initiatief om er iets leuks of groens van te maken.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
60.5	<p>Clustering en open landschap rondom A27 snelweg en Grote Projectontwikkelaars. Duidelijk gericht op de ontwikkeling van fase 1b. Ik kan me niet voorstellen dat dit de bedoeling is geweest bij het ontwikkelen van Oosterwold. Rijen rijtjeshuizen pal langs de Paradijsvogelweg met aan de snelwegkant een parkje/groentetuin of weet ik wat. Waarin verschilt dit nog van een andere wijk in Almere? Dit is toch niet waar de overige initiatieven vanuit gegaan zijn toen zij hun plan ontwikkelden. Uitzicht op rijtjeshuizen of een gewone</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wijk. Waar is die "openheid" van Oosterwold dan? Het zal wel verkeerd vallen maar zoals het "groene wold" er nu uitziet heeft het meer weg van een nieuw gevangeniscomplex dan van wat ik me voorgesteld had bij Oosterwold. Door wijziging van het bestemmingsplan zal de verbindingsweg ook drukker worden. Dit gaat leiden tot meer geluidsoverlast of vervuiling dan waar mijn initiatief op berekend is qua bouw (geluid etc.) of indeling van de kavel. Los van het feit dat het maar de vraag is of ik indien ik dit geweten had mijn stip op deze locatie had gezet, Hoe gaat men dit oplossen? Grof gezegd wordt met de herziening het hele zelfbouwidee waar het oorspronkelijk mee begon en wat ook werd beloofd en voorgehouden om zeep geholpen.</p>	<p>Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
60.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn. Bij kleinere kavels ontstaat zo een soort hokjesverdeling van grasstroken of erger onkruidstroken. Het zou mogelijk moeten zijn om een aantal kleinere kavels samen te voegen met 1 strook doorwaadbaar buitenom de gezamenlijke kavels. Dit is bij grote projecten toch al het geval terwijl juist die doorgaans weinig interesse hebben om er wat leuks van te maken. Doorwaadbaar, doorlaatbaar, doorklimbaar en absoluut onbegebaar .. je komt van alles tegen bij de grote projecten.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
60.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. aansluiting roodkavel met minimaal 2,5m. Hier raak ik de draad kwijt.. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (bouwvlak) van 5 meter geëist. Bij mijn roodkavelwijziging is mijn eerste voorstel afgekeurd omdat een 3 meter pad ingetekend was en de reden van afkeuring was dat er geen verbindingspad mocht zijn en 3 meter niet breed genoeg zou zijn voor een gebouw. Ligt er overigens maar aan wat je neer wilt zetten. Het eerste voorstel van mij zou minder versnippering hebben gegeven van de grond. Nu met een omweg van 5 meter breed toch het schuurtje in de hoek kunnen manoeuvreren.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>
60.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Maar dit mag echter maar tot een</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>hoogte van 0,5 meter. Behalve als kas bijvoorbeeld een lelijk plastic flapperding kun je daar niks mee. Met de enorme wind is Oosterwold kun je er hooguit achteraan rennen. Ook zo n zielig glazen kastje heeft weinig nut wanneer je de stadslandbouw serieus op pakt. Een kas waar je echt iets mee kunt moet je in kunnen lopen. Daar moet je echt groente in kunnen kweken tot een acceptabele hoogte of bijzonder fruit in kunnen kweken. Ook het op roodkavel moeten plaatsen van een kas begrijp ik niet. Naar mijn mening verkrijgt je meer groente uit een kas dan op de kale grond. Dit jaar is niet echt een goed jaar vanwege de grote hoeveelheid regen. De zelfvoorzienendheid kan ik dit jaar op m'n buik schrijven. Dus zou je een kas op de grond voor landbouw moeten kunnen plaatsen. Dat er dan voorschriften komen aan de afmeting (zodat er geen verkapt overdekt zwembad ontstaat) is begrijpelijk. Een kas wil je doorgaans niet aan je huis vast hebben. Waar het een stal voor dieren betreft zou je dit moeten kunnen plaatsen op de plek waar de dieren ook lopen. Bij regenweer kunnen ze dan zelf de beschutting op zoeken. Je bent anders erg druk met het heen en weer slepen van de beesten. Mocht uit uw herziening op welk daarin vermeld punt dan ook planschade ontstaan op welke manier dan ook, ga ik er vanuit dat u deze zult vergoeden.</p>	<p>dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
<b>61.</b>	<b>Zienswijze 61 &amp; 68</b>	
61.1	<p>Het wijzigen van het bestemmingsplan is in mijn optiek allereerst vreemd omdat het Chw Oosterwold een bestemmingsplan zou zijn met een looptijd van 20 jaar en dus een verbrede reikwijdte voor de ontwikkeling van Oosterwold. Door tijdens de looptijd de regels te veranderen ontstaan er onbegrijpelijke en onvoorzienne gevolgen voor de diverse initiatiefnemers met mogelijke planschade en onzekerheid als gevolg. Wij begrijpen dat deze herziening mede is ingegeven om grote supermarkten uit het gebied te kunnen weren, echter veel van de veranderingen treffen ons als particuliere initiatiefnemer.</p>	<p>Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.
61.2	Minimale breedte roodkavel: 5 meter. Tot nu toe is 3 meter gehanteerd en dit is ruim voldoende voor het bouwen van schuur, overkapping of kas. Door er 5 meter van te maken wordt het totale roodkavel meer gedrongen waardoor de mogelijkheden om een kavel goed te benutten m.i. teveel worden ingeperkt. Zeker indien er een pad wil worden gerealiseerd van huis naar schuur of kas en dit van gras of stapstenen zal worden gerealiseerd is een roodkavel van 5 meter breed niet wenselijk.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
61.3	Doorwaadbare zone, onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn. Toegankelijk voor fietsers en voetgangers én langzaam verkeer. Vallen hier ook landbouwmachines onder? 'Langzaam verkeer' staat nergens als term gedefinieerd waardoor er in de toekomst onduidelijkheid over kan ontstaan. Dit lijkt mij zeer onwenselijk. Onze doorwaadbare zone zal ook in gebruik zijn als stadslandbouw, duidelijk zichtbaar als begaanbaar pad voor bezoekers om te kunnen wandelen.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
61.4	Het uitruilen van roodkavel met een belendend perceel: prima. Het uitruilen van roodkavel met een perceel 'ergens in het plangebied': niet prima. Een perceeleigenaar kan dus natuur toevoegen 5 kilometer verderop en voor mijn deur een dicht bebouwd kavel maken.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>Dit doet op zoveel vlakken afbreuk aan het wonen in Oosterwold dat ik niet begrijp dat dit überhaupt ter tafel komt. Het tast het landschap aan, de verkeersintensiteit, alles; zeker wanneer het een perceel van een projectontwikkelaar betreft en het gaat om zeer grote oppervlakken. De clustering van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold, veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd. Wij hopen/ gaan ervan uit dat de gemeente Almere de regels van Oosterwold zal handhaven zoals zij bedoeld zijn!</p>	<p>voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
61.5	<p>Helaas worden in de herziening niet genoemd het uitruilen van groen en water met je burens. Dit zou ons meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van onze buurt geven door water en groen te kunnen clusteren (bijvoorbeeld voor een grotere waterpartij tussen burens, of een groenstrook met plaats voor een bankje of speeltuin; al naar gelang de behoefte van de buurt). Het zou fijn zijn als deze mogelijkheid wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan.</p>	<p>Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
61.6	<p>In de herziening wordt het percentage dat mag worden gebruikt voor het werken aan huis teruggebracht naar 33%, terwijl punt D en E; de bepalingen dat er geen ernstige hinder mag ontstaan voor de buurt qua geluid en of het woonmilieu of de afwikkeling van het verkeer, in zijn geheel verdwijnen. Dit vind ik onbegrijpelijk. Ik kan de effecten ervan niet kan overzien op dit moment, maar kan me voorstellen dat dit kan leiden tot overlast in de toekomst.</p>	<p>Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.</p>
61.7	<p>Er wordt een andere rekenwijze gehanteerd om het bruto vloeroppervlak. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. Dit pakt nadelig uit voor mensen met een hoger gebouw, en beïnvloedt het bouwrecht voor mensen die nog gaan bouwen, maar ook voor mensen die in hun huis een vide hebben, of deze in hun toekomstige huis willen. Als men al vergaand in het ontwerpproces is kunnen bouwplannen</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>vaak niet meer veranderd worden of indien men dit nog later wil toevoegen dit onmogelijk zal zijn.</p>	<p>(bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
61.8	<p>Het waterpercentage aan laten sluiten op het ontwerp van je burens maakt het in de praktijk lastiger om je kavel optimaal in te richten. Grote solitaire waterpartijen zullen hierdoor minder voorkomen (omdat mensen sloten zullen laten graven naar hun burens toe), wat weer gevolgen zal hebben voor de biodiversiteit op de kavels. Ook zal hierdoor water sneller van de kavels worden afgevoerd, wat weer tegenstrijdig is met het idee dat je water moet kunnen bergen en langzaam moet kunnen laten infiltreren in de grond.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.</p>
61.9	<p>Bij punt 1.20 noemt u dat de vergunningen die nu worden aangevraagd al worden getoetst aan het ontwerp van dit plan. (de herziening). Dit lijkt ons een vreemde gang van zaken daar dit bestemmingsplan, zoals het woord al zegt, nog ter inzage ligt en nog niet is goedgekeurd.</p>	<p>In artikel 1.20 is gedefinieerd wat wordt begrepen onder de term 'bestaand' in de regels. Pas nadat de herziening in werking is getreden (in principe de dag nadat de beroepstermijn van de vastgestelde herziening is afgelopen), vormt deze het toetsingskader voor nieuwe aanvragen.</p>
61.10	<p>Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten opzelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van rioolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
<b>62.</b>	<b>Zienswijze 62</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
62.1	<p>De doorwaadbare zone (H3 ontwikkelregels, 13.7 kavelindeling) betreft de wijziging naar: alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra met een minimale breedte van 2 meter; In combinatie met de wijziging van de begripsomschrijving; 1.30 doorwaadbare zone: <i>“een zone die openbaar toegankelijk is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer en andere hiermee vergelijkbare voorzieningen van openbare aard”</i>. 1.76 verharding / infra: <i>“het deel van het kavel dat primair ingericht is ten behoeve van ontsluiting, parkeren en (bovengrondse) nutsvoorzieningen</i>; Het toelaten van nutsvoorzieningen, gemotoriseerd verkeer zoals scooters, brommers en trekkers in deze zone en/of het uitbreiden van areaal/percentage waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is, acht ik als een inbreuk op de leefbaarheid, exploitatie en waarde van het perceel, vanwege de geluidsimpact en de gezondheidseffecten. Bovendien is het niet navolgbaar welke resultaten van de evaluatie Oosterwold hebben geleid tot het aanpassen van deze regel en begripsomschrijvingen, zoals gesuggereerd in het de aanleiding van deze partiele herziening van de toelichting. Wei is terug te lezen in de evaluatie, dat er met name behoefte is aan doorwaadbaarheid voor fietsende en lopende schoolkinderen vanuit 60% van de respondenten. En een behoefte om de ambities te behalen op gebied van klimaat, energie, ecologische diversiteit, en stikstofreductie autogebruik vs fiets. In dat kader acht ik de wijziging van bovenstaande regel niet als een verbetering van de ruimtelijke ordening en niet als aanleiding om het vigerende bestemmingsplan daarin te herzien.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van ‘doorwaadbare zone’ zal worden aangepast. ‘Routes voor langzaam verkeer’ wordt gewijzigd in ‘fiets- en voetpaden’.</p>
62.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.37. Dit betreft een afwijkende meetmethode van de NEN norm: 2580. NEN norm 2580 is opgesteld met de doelstelling om te zorgen voor uniformiteit en transparantie in het meten van woningen voor diverse doeleinden. NEN 2580 is opgesteld in opdracht van samenwerkingsorganisaties waaronder VNG. Het is dan ook aannemelijk dat Almere zich aansluit bij deze norm. Deze wijziging leidt bovendien tot planschade betreft onze kavel. Dit omdat de toekomstige bouwmogelijkheden beperkt worden. Onze kavel verkeert in een situatie waarin de maximale BVO's nog niet benut zijn en er nog een tweede fase mogelijk is.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
<b>63.</b>	<b>Zienswijze 63</b>	
63.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 7.	Zie zienswijze 7.
<b>64.</b>	<b>Zienswijze 64</b>	
64.1	<p>In vrijwel alle gemeenten wordt het BVO bepaald aan de hand van de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Hierdoor kunnen de plannen niet gerealiseerd worden en leidt dit tot planschade. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat: <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
64.2	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuur vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
64.3	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers op voorhand tijdens het plannen, kopen en bouwen niet kunnen weten. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
<b>65.</b>	<b>Zienswijze 65</b>	
65.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.71 en benadrukt: "Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus". Bewoners van een standaard kavel zijn i.h.a. niet beroepsmatig bezig met het verbouwen van agrarische voedselproducten. Van amateurs kan niet worden verwacht dat zij "een voor de agrarische productie reële dicht-</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van stads-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>heid en productiecycclus" bereiken. Als dochter van een professioneel agrariër weet ik hoeveel kennis, ervaring, tijd en geld nodig is om enige opbrengst te verkrijgen. De huidige interpretatie van stadslandbouw geeft geen ruimte voor alternatieve voedselproducties, zoals het verbouwen van blijvende gewassen op basis van permacultuur. Permacultuur is gericht op biodiversiteit, duurzaamheid en op verantwoord bodembeheer. Bij een permacultuur- ofwel (eetbare) bostuin is er sprake van polycultuur en wordt de beplanting in lagen aangelegd (o.a. kruinlaag, struiklaag, kruidlaag), wat veel meer ruimte kost dan de teelt van bijvoorbeeld eenjarige gewassen in monocultuur. De opbrengst komt veel later op gang dan in de gangbare teelt en zal lager liggen dan bij reguliere agrarische productiemethoden. In het rapport Evaluatie Oosterwold. Koersdocument van 2 juli 2020, staat onder punt 3 Stadslandbouw (op p. 17) de volgende aanbeveling: 1. Geef het tijd. 2. Het doel om bij te dragen aan regionale voedselproductie verlaten. 3. Zelfvoorzienend zijn meer centraal zetten. 4. Een eenduidige definitie van stadslandbouw voorkomt interpretatie. 5. Een ruime interpretatie vergroot de toegankelijkheid en haalbaarheid. Ons verzoek: 1. Oosterwold is een bij uitstek geschikte wijk voor experiment, diversiteit en nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de voedselproductie. Wij verzoeken u dan ook om in het bestemmingsplan ruimte te geven voor een alternatieve invulling van de agrarische bestemming van de standaard kavel zoals in het voorbeeld hierboven benoemd. 2. Daarnaast verzoeken wij u om voor de amateur-agrariërs in Oosterwold de professionele teelt niet als maatstaf te hanteren, maar zelfvoorzienend zijn (op amateurniveau) meer centraal te stellen, zodat de agrarische doelen voor eenieder ook haalbaar zijn.</p>	<p>landbouw. De aangehaalde regels voorzien daarin en de andere genoemde functies binnen stadslandbouw dienen ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie van de stadslandbouw: agrarische voedselproductie. De regel is overigens helder geformuleerd, zodat van rechtsonzekerheid of willekeur geen sprake is.</p> <p>De definitie van stadslandbouw laat veel ruimte voor verschillende vormen van agrarische voedselproductie. De definitie spreekt over een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus om te waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van voedselproductie. Als de gekozen vorm van stadslandbouw hier aan voldoet, ook al is sprake van een lage voedselproductie of duurt het enige jaren voordat deze op gang komt, is deze passend in het gebied en de regeling in het bestemmingsplan.</p>
65.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente en andere voedselplanten voor te zaaien en voor de buitenteelt op te kweken, of om kasgroenten te verbouwen, heeft stahoogte nodig en voldoende licht en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing in de omgeving. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen als je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk om de kas op de roodkavel te plaatsen. In het rapport Evaluatie Oosterwold. Koersdocument</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van 2 juli 2020, staan onder punt 3 Stadslandbouw (op p. 17) de volgende aanbevelingen: 1. Minimale eisen nodig die toetsbaar zijn voor handhaving. 2. Zoals het toestaan van een kas op dierenverblijf op het landbouwdeel van het kavel. De verzoeker verzoekt in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op de roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. Een kas draagt in hoge mate bij aan het agrarisch karakter van Oosterwold en aan het bereiken van de agrarische doelen.</p>	
<b>66.</b>	<b>Zienswijze 66</b>	
66.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van bewoners. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Daarnaast zorgt deze taak voor veel onenigheid, ruzies en ik vermoed in de toekomst zelfs rechtszaken tussen bewoners. Ivo Niehe noemt in zijn rapport dat het vormen van een gemeenschap in Oosterwold nog een uitdaging is. De taak om als straat gezamenlijk riool aan te leggen komt zeker niet ten goede aan het vormen van een hechte gemeenschap. Daarnaast is het de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld. De infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd en persoonlijk vind ik dat de gemeente en het waterschap zich gemakkelijk af maken door alle verantwoordelijkheden rondom het riool bij bewoners neer te leggen. Ik verzoek u het volgende: geef bewoners meer tijd om het experiment met de IBA's te laten slagen. Twee jaar is te weinig gezien het landelijk gebrek aan kennis rondom het werkend krijgen van IBA's binnen de 3B norm. Een periode van 10 jaar is veel realistischer. Tot dusver is gebleken dat de (slecht functionerende) IBA's in Oosterwold geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het grondwater in Oosterwold. Laten we dit met elkaar blijven monitoren en indien de waarden verslechteren, een collectieve oplossing bedenken in plaats van alle bewoners individueel op kosten te jagen. Een collectieve oplossing met participatie van de inwoners</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>is hierin veel efficiënter. Wanneer de aanleg van riolering noodzakelijk blijkt, ontbreekt het nu nog aan kaders voor de implementatie hiervan. Graag verzoek ik u om deze op te stellen zodat wij als bewoners niet met elkaar verzanden in juridische procedures over welk type riool, op welke plek en de verdeling van de (onderhouds)kosten. Maak, tot slot, de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
66.2	<p>In het herziene bestemmingsplan bent u voornemens om de rekenmethodiek van het BVO aan te passen. Daarnaast creëert u de verplichting om voor elke wijziging aan het kavelplan een wijziging op de vergunning in te dienen. Deze wijziging zal worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Net als velen, heb ik niet in één keer mijn complete droom kunnen verwezenlijken. Ik heb in mijn ontwikkelplan en kavelplan een bijgebouw toegevoegd wat ik over 2 jaar wil realiseren. Door de bepalingen in het nieuwe bestemmingsplan kan ik mijn plannen niet meer realiseren zoals ik dat voor ogen had. Ik weet niet wat uw overwegingen zijn om de rekenmethodiek voor het BVO aan te passen, maar ik vraag mij af of de aanpassing opweegt tegen de vele dromen die u doet barsten en de vermoedelijk vele planschade claims die op deze wijziging zullen volgen. Daarnaast wordt in de voorgestelde rekenmethodiek de hoogte van de weg als pijl gebruikt. De wegen in Oosterwold zijn door bewoners zelf aangelegd en zien er allemaal anders uit. De weg als uitgangspunt nemen bij de berekening van het BVO lijkt me erg onwenselijk. Verandert mijn BVO zodra de weg geasfalteerd wordt en het meetpijl hoger in mijn woning komt? Ik vraag u om de aanpassing van de rekenmethodiek te heroverwegen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
66.3	<p>Ik woon sinds een halfjaar in Oosterwold en ben sinds 2018 betrokken bij Oosterwold. In de afgelopen 3 jaar heeft u regelmatig grote wijzigingen doorgevoerd die voor mij grote financiële gevolgen hadden. Dit begon met een exorbitante grondprijshoogte. Ten tijde van mijn vergunningsaanvraag was er al sprake van tegenvallende</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestem-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>prestaties van IBA's maar ik moest een IBA aanschaffen omdat ik anders mijn watervergunning niet kon krijgen. Straks komen daar de kosten van het riool waarschijnlijk nog bij. Door het wijzigen van de definitie van het BVO moeten veel mensen hun bouwplannen wijzigen. Ook ik zal er veel bvo op achteruit gaan. Wonen in Oosterwold betekent telkens sparen voor een financiële buffer om de bokkesprongen van de gemeente te kunnen opvangen om vervolgens je droom te moeten aanpassen. Ik begrijp heel goed dat Oosterwold een gebied in ontwikkeling is en dat er zo nu en dan bijgestuurd moet worden. Ik vind het wel erg jammer dat de veranderingen telkens ontransparant en plotsklaps plaatsvinden en met weinig inspraak en consultatie van inwoners. Ook dit herziene bestemmingsplan is niet besproken met bewoners. Zelfs de inbreng van het platform Oosterwold is niet meegenomen en het consulteren van het platform wordt niet eens genoemd. Oosterwold wordt vaak genoemd als mooi voorbeeld passend bij de nieuwe Omgevingswet. Maar van het 'ja, tenzij'- principe is steeds minder sprake en de participatie van inwoners vind ik echt ondermaats. Ik vraag u om na te evalueren hoe de inwoners van Oosterwold in dit proces zijn meegenomen en of deze wijze past bij het ambitieniveau op het gebied van burgerparticipatie.</p>	<p>mingsplan, maar ook in beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plan-toelichting). Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmingsplan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>
<b>67.</b>	<b>Zienswijze 67</b>	
67.1	<p>De doorwaadbare zone wordt in het nieuwe plan ook opengesteld voor langzaam verkeer' d.w.z. tractor, brommobiel, brommers enz. Mijns inziens dient dat te zijn Wandelaars en Fietsers;</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
67.2	<p>De roodkavel moet opeens minimaal 5 meter breed zijn. Dat was 3 meter en dat graag zo houden i.v.m. schuurtjes ed.;</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
67.3	<p>En er staat niets over het voorstel om een kas of klein kippenhok toe te staan buiten je roodkavel. Gezien de aard van deze 'bouwwerken' lijkt me dit wel toe te laten buiten rood kavel, gezien het minimale zaken zijn die in de landbouw noodzakelijk zijn.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
<b>68.</b>	<b>Zienswijze 68</b>	
68.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 61.	Zie zienswijze 61.
<b>69.</b>	<b>Zienswijze 69</b>	
69.1	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
69.2	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijs-categorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld. Prijs-categorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.</p>
69.3	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oos-terwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van wind-molens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden sa-men te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die gecon-centreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de moge-lijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
69.4	<p>In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
69.5	<p>In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
70.	<b>Zienswijze 70</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
70.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
70.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
70.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
70.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
70.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p> <p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
71.	<b>Zienswijze 71</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
71.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Ons inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel en strookt het niet met het idee van maximale vrijheid voor initiatiefnemers. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zien wij dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook “overgangsregeling” en punt “13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw”.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
71.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. En waarom zo moeilijk doen als iedere bouwaanvraag vermeldt wat het vloerpeil van de woning is? Het vloerpeil verzakt bovendien niet, omdat in Almere alles op heipalen gebouwd dient te worden. In 1.65 a. indien in of op land gebouwd wordt, zien wij liever een vaste hoogte-aanduiding in N.A.P. zodat deze nu maar ook over 50 jaar nog nameetbaar is. De in deze herziening opgenomen nieuwe berekening van BVO kan gunstig zijn voor initiatieven met een zadeldak waarin een verdieping is gerealiseerd, echter beperkend voor initiatieven waarin geen extra verdieping wordt gerealiseerd. Ook zorgt de nieuwe definitie voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. Dit is in Oosterwold vaak het geval gezien het advies wat wordt gegeven voor hoogte van het vloerpeil. De nieuwe berekening levert planschade op voor diverse initiatieven. Ter illustratie: bij de nieuwe definities van het peil en BVO zou de bovenste 80cm van onze woning als BVO gezien worden. Het moge duidelijk zijn dat dit geen extra vloeroppervlakte oplevert. Met de voor ons van toepassing zijnde rekenregels hebben wij nog 37</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	m <sup>2</sup> BVO over voor een toekomstige schuur. Met de nieuwe rekenregels komen wij 27 m <sup>2</sup> tekort voor wat betreft onze huidige woning! Het niet meer kunnen bijbouwen van een schuur zal een waardedaling geven voor ons perceel. Wij pleiten dan ook voor een passende overgangsregeling, omdat wij persoonlijk anders geconfronteerd worden met planschade.	In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
71.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Het oorspronkelijke idee van Oosterwold was dat eenieder overal op de grond een stip mocht zetten voor zijn of haar initiatief. Voorwaarde was dat er géén onverkoopte grond zou over blijven. Deze wijze van ontwikkelen kon met zich meebrengen dat jij achterburen zou krijgen. En ook die moeten bij hun kavel kunnen komen. Door het principe van de doorwaadbare zone blijft in de ontwikkelfase te allen tijde ruimte behouden voor het aanleggen van weg- en nutsstroken naar zo'n later gestart initiatief. Ons inziens is het bestaansrecht van de doorwaadbare zone om zeep geholpen door de door Team Oosterwold gehanteerde nieuwe regel dat ieder initiatief dient aan te sluiten op een bestaand initiatief. Met de door de gemeente gerealiseerde toewijzing van de 30 km/h snelheid op alle kavelwegen zijn deze prima toegerust als fietswegen. Bovendien ontstaan er genoeg kavelwegen in het gebied. Voor ons blijft enkel en alleen over het gebruik van de doorwaadbare zone voor de doorkruising van het gebied te voet. Bij de in deze herziening gebruikte definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt ons niet gewenst.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
71.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zien wij de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
71.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.78. Bij de aanvraag watervergunning accepteerde het Waterschap ons groendak niet als water-	Initiatiefnemers zullen zowel aan de regels uit het bestemmingsplan als aan de regels die gelden voor overige toestemmingen, zoals een watervergunning, moeten voldoen. We streven er naar deze regels

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	berging. Tenzij dit intussen anders is afgesproken met het Waterschap stellen wij voor groen/water dak te schrappen uit dit punt. Het idee is dat de herziening het voor nieuwe initiatiefnemers de route naar het verkrijgen van vergunningen gemakkelijker maakt.	zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten. Om deze reden is bij het voorbereiden van de herziening afstemming geweest met het waterschap. Omdat elk bevoegd gezag een andere taak heeft en eigen regels (met een eigen doel) hanteert, is het niet te voorkomen dat er een verschil kan ontstaan in de gehanteerde begrippen en afwegingen. Met de aanpassing van de beslisboom (bij het inmiddels vastgestelde wijzigingsplan) zijn dubbelingen en discrepanties met de watervergunning zoveel mogelijk uit de beslisboom water verwijderd.
71.6	De verzoeker verwijst naar artikel 2.3. Ook in het kader van duidelijkheid voor de initiatiefnemer stellen wij u hierbij de vraag wat u als onderzijde van de begane grondvloer ziet? Is dat de onderzijde van de dragende betonplaat? Of is het inclusief de aan de onderzijde van deze vloer aangebrachte isolatie?	Het betreft de onderzijde van de constructievloer zoals deze voldoet aan de bouwvoorschriften. Bouwvoorschriften kunnen niet gewijzigd worden in een bestemmingsplan.
71.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.1 lid e. Een supermarkt in een t.z.t. dorpskern past bij de Almeerse visie betreffende ondersteunende centra (Detailhandelsvisie Almere 2020, pag. 19). Dit lezen wij niet terug in de hier omschreven ontwikkelingsfunctie en dat zien wij graag aangepast.	In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningsstructuur in de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m <sup>2</sup> ), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplanning) af te wijken van dit bestemmingsplan.
71.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Oosterwold had als kenmerk maximale vrijheid voor initiatiefnemers. Met de toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" blijft daar niet veel van over. Naar onze mening is iedere Almeerder vrij zijn tuin naar eigen goeddunken in te richten. Waarom dan deze ambtelijke afwijking voor wat betreft Oosterwold? Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens bij de organische ontwikke-	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkeren moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zien wij de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen."</p>	
71.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzien wij een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale "verstening" van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote "versteende" gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Wij zouden graag zien dat zo'n roodbank gebruikt wordt om t.z.t. een dorpskern te realiseren binnen het plangebied van Oosterwold met een relatief gelijke afstand tot Zeewolde en Almere. Daar hoort dan ook een 13.6.4.b Groenbank en een 13.6.4.c. Blauwbank bij. Bovendien zijn wij van mening dat ook bij wonen in een Groene Wold als t.z.t. het voorgestelde dorp stadslandbouw de drager is. Dit kan de bewoner zelf beoefenen op het (buiten het dorp gelegde) stadslandbouw percentage horende bij zijn initiatief. Wij stellen ons daar een groot volkstuinencomplex voor bij dat toekomstige dorp. Ook zijn wij van mening dat de stichting van een dorp iedere bewoner van Oosterwold aan gaat en verwachten daar minimaal een uitnodiging tot participatie (meedenken en meebeslissen, omdat de bewoners dit stadsdeel maken) voor.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
71.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is (zie overdenking bij 1.30). Bij de huidige definitie van "doorwaadbare zone" dient het toegankelijk te moeten zijn voor shovels (zoals gemeld door de vorige gebiedsregisseur in de raadsvergadering in Zeewolde, in dit plan is handhaving relatief</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	gemakkelijk met een shovel met een bak 2 meter. Dat wat kapot gaat had er niet mogen staan.) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt ons niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het ons inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen. Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
71.11	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Ons inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens. Tenzij er een systeem komt wat het mogelijk maakt het water uit de Lage Vaart en de Hoge Vaart het gebied binnen te brengen. In dat geval kan een aaneengesloten waterbergingssysteem dienen als irrigatiekanaal. Echter, dan voldoet het systeem niet meer aan de door het Waterschap gestelde eis van maximale regenwater afvoercapaciteit zoals nu gesteld t.b.v. het verkrijgen van de watervergunning.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden
71.12	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
71.13	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid c. Nu er inmiddels windturbinetjes bestaan die overdag wegzakken in een schuurtje en in de nacht (of bij slecht weer, zie voorbeeld op de Markerwadden) tevoorschijn komen voor opwekking van duurzame elektriciteit is het ons inziens belangrijk dat 13.12.3.c.1 deze worden gerealiseerd op	De regels zijn met de herziening op dit punt niet gewijzigd. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden ruimte voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie. Het is niet de bedoeling dat deze installaties solitair of op schuurtjes worden gerealiseerd, vandaar dat de eis is opgenomen dat deze enkel zijn toegestaan op of aan het hoofdgebouw.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw wordt aangepast naar bouwwerk staande op het roodkavel.	
71.14	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zien wij dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter. Deze hoogte aanpassing in dit artikel doet recht aan overkapte stadslandbouwproductie op het juiste percentage van de verdeling van de grond en voorkomt tegelijkertijd het ontstaan van een 2e Almere Buitenvaart door de in dit artikel genoemde maximering van 10%.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
71.15	De verzoeker verwijst naar artikel 13.17. Toetst Almere op schaduw van een gebouw vallend buiten de eigen kavelgrens? Als ja, is het dan niet aan te raden hiervoor een beslisboom toe te voegen?	Dit is een algemene regel die voor alle vormen van opwekken van duurzame energie geldt. Voor zover duurzame energie-initiatieven negatieve invloed hebben op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel, is dat verboden in het bestemmingsplan. Duurzame energie-initiatieven die zonder toets aan het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vergunningsvrij), kunnen met het bestemmingsplan echter niet gereguleerd worden. De gemeente toetst niet actief op schaduw van een gebouw buiten de eigen kavelgrens. Overigens zijn de kavels in Oosterwold in het algemeen zodanig groot dat bebouwing niet snel -of in ieder geval minder snel dan in gebieden met een hogere bebouwingsdichtheid- zal zorgen voor schaduw buiten de kavel of schaduw dat (daken van) andere bebouwing raakt.
71.16	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid d. Met stadslandbouw als drager voor Oosterwold en met de omschrijving stadslandbouw zoals gegeven in 1.71 mag men verwachten dat er meer dan 1 extra fte in dienstverband nodig is om van stadslandbouw een daverend succes te maken. Wij baseren dit op de gegevens uit de glastuinbouw aangezien stadslandbouw zich het best laat vergelijken met Open Teelten Tuinbouw. Het aantal fte bij deze bedrijven schommelt al jaren gemiddeld rond de 4,7 fte per bedrijf. Ons inziens behoort deze eis van maximaal 1 fte naar boven bijgesteld te worden, maar liefst gewoon geschrappt.	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.</p> <p>De regeling voor beroep en bedrijf aan huis sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Naast de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis, bestaan in Oosterwold mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven.</p>
71.17	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid e. Catering levert mijns inziens een positieve bijdrage aan het gebied. Het is tevens een manier om stadslandbouw te vermarkten. Graag zien wij dat "catering" verwijderd wordt van de lijst.</p>	<p>Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.</p>
71.18	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk het nieuwe te toetsen onderdeel (bouwwerk en/of wijziging indeling kavel) wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Wij verzoeken u met name de rekenregels voor BVO van bestaande anterieure overeenkomsten en afgegeven vergunningen ook in de toekomst voor hen te handhaven.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>72.</b>	<b>Zienswijze 72</b>	
72.1	<p>In het nieuwe bestemmingsplan is er een wijziging aangebracht in de omgang met de FAR en het BVO. In plaats van uitsluitend het totale vloeroppervlak mee te nemen in de berekening van het BVO, is er in het nieuwe bestemmingsplan sprake van het meten van de omtrek van de woning en via de hoogte het aantal BVO's te berekenen. Ben je beneden de 4,5m is het 1 verdieping, kom je hierboven, dan dienen we het dubbel aantal BVO's te tellen.</p> <p>Onduidelijkheid in nieuwe omschrijving FAR. Wij hebben vernomen dat dit in het bestemmingsplan is veranderd, omdat er op deze manier meer duidelijkheid ontstaat over de FAR-regeling en de BVO's. Echter, is deze regel in onze beleving veel onduidelijker. In plaats van simpel te rekenen met het aantal vierkante meters vloeroppervlakte dien je ook nog rekening te houden met een bepaalde hoogte die in verschillende gevallen een andere uitkomst heeft voor je BVO. Wij hebben uitleg moeten vragen voor de nieuwe omschrijving van de FAR-regel en het BVO aan een beleidsmedewerker van de gemeente, die aangaf dat de beschrijving inderdaad nog niet heel helder was.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
72.2	<p>Daarnaast heeft de nieuwe formulering van de FAR hantering nadelige gevolgen voor de bouw van woningen. Een voorbeeld: wij en ook een aantal anderen hebben een woningontwerp op het oog, waarbij de woonkamer een hoge hoogte heeft van bijvoorbeeld 6,5m en waarbij je tot in de nok van de woning kunt kijken. We zouden hier dus BVO's kwijt zijn aan een 'loze' ruimte. Aangezien in het bestemmingsplan al is opgenomen dat je 12,5% mag bebouwen van je BVO op het kavel en dit te veel bebouwing inperkt, is het uitermate zonde als er van de geringe aantal BVO's ook nog BVO's afgaan via deze nieuwe formulering. We begrijpen heel goed dat deze FAR regeling is bedoeld om hoogbouw in Oosterwold tegen te gaan. Ook wij zijn voorstander van zoveel mogelijk laagbouw in ons gebied. Maar wij zien een woonhuis met twee woonlagen niet als hoogbouw. We begrijpen wel dat dit voor commerciële bedrijven en de voorzieningen die in deze laatste fase veelal gebouwd gaan worden misschien anders is. Echter zouden we voor particulieren graag een uitzondering zien! Wij willen graag de ruimte behouden om ons droomhuis in Oosterwold neer te zetten!</p>	<p>In Oosterwold is ruimte voor hoge gebouwen, maar de intentie van de regeling (FAR) is dat hoe hoger het gebouw, hoe groter de kavel is. In de praktijk kwamen situaties voor waarbij een gebouw met een hoge verdiepingvloer werd aangevraagd, die als één bouwlaag telt. Later zou daar een verdiepingvloer ingemaakt kunnen worden. De intentie is om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>
72.3	<p>Als laatste willen we graag het argument opvoeren dat er met deze nieuwe formulering echt een andere regel wordt gehanteerd. Zo zullen we naast burens komen die onder het oude bestemmingsplan hun</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>huis hebben kunnen bouwen en wél alles in hun droomhuis hebben kunnen verwezenlijken. Het zou volgens ons oneerlijk zijn om middels een andere formulering van de FAR een nieuwe regel in te brengen die nadelig werkt, terwijl je naast mensen woont die hier geen last van hadden. Dit leidt tot een ongelijke behandeling van inwoners in Oosterwold in de eerste Fase. We begrijpen heel goed als er met een nieuwe fase andere regels worden ingebracht, maar niet in dit laatste uiteinde van dezelfde fase.</p>	<p>voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
<b>73.</b>	<b>Zienswijze 73</b>	
73.1	De verzoeker verwijst naar artikel 2.6. De eerste reden is dat het financieel zeer nadelig is voorbedrijven met grotere ruimtes. Bedrijven met hallen, of bijeenkomstfuncties met zalen, lijken bij de	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nieuwe FAR-bepaling onrendabel te worden: het BVO van deze grotere ruimtes gaat dubbel tellen zodra de vrije hoogte hoger wordt dan circa 4m. Een hal met grote overspanning heeft al snel een hoogte van 7 meter op het hoogste punt van het zadeldak. Deze benadeling van grotere ruimtes is mijns inziens onterecht. Zo een beperking kan ervoor zorgen dat bedrijven en voorzieningen zich niet vestigen in Oosterwold. Net zoals nu al het geval is: de visie was een mix van diverse functies van wonen, voorzieningen en bedrijven. Maar tot noch toe blijkt Oosterwold een grote woonwijk te worden met te weinig voorzieningen en bedrijfjes. Heel specifiek: op dit moment is er een schaarste aan plekken waar mensen samen kunnen komen in Oosterwold. Deze visie helpt niet om dit probleem op te lossen. De tweede reden is dat deze bepaling een sterke stempel zal drukken op de architectonische vrijheid en het karakter van de hele wijk. Woningen zullen zonder vides gemaakt worden, en bedrijven zullen vaak alleen lage ruimtes maken. Als sprekend voorbeeld: wij wilden een hoge toren maken met 400m BVO zalen op 20 meter hoogte, maar door deze nieuwe regels gaan gaat ook de lege ruimte onder de zalen meetellen. In plaats van 400m<sup>2</sup> BVO zalen wordt deze bijzondere toren 2400m<sup>2</sup> BVO volgens de Oosterwold metingen, terwijl we maar 400m<sup>2</sup> zalen hebben om te gebruiken. De visie voor Oosterwold betrof ook het stimuleren van innovatie op architectonisch vlak, en dat zien we niet terug met deze visie. Deze tweede reden heb ik visueel ondersteund met 2 ontwerpen: 1. het originele ontwerp betekent 2400m<sup>2</sup> BVO i.p.v. 400m<sup>2</sup> BVO, 2. het nieuwe ontwerp zorgt ervoor dat we geen of weinig lege ruimtes onder de zalen willen laten, en ons dus erg beperkt qua ontwerp om het nog rendabel te maken.</p>	<p>een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
73.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. Het BVO moet gemeten worden 'buitenwerks'. Onduidelijk is of dan ook een vluchttrap meegeenomen moet worden, of design-hout-latten die we plannen aan de buitenkant van het gebouw en van de vluchttrappen. Deze kunt u zien in de twee "nieuwe ontwerpen", waar de design-latten uitsteken. Mijns inziens zouden buitentrappen en 'versiering of latten' niet moeten meetellen in het bepalen van het aantal BVO. En zeker in combinatie met mijn eerste zienswijze, zou dat voor 6-dubbele telling kunnen zorgen in geval van een 20 meter hoge toren. Zie bijlage "Nieuw ontwerp" voor een visuele ondersteuning. Samenvattend: Met deze voorgestelde verandering zal Oosterwold nog meer een woonwijk worden i.p.v. een mix met voorzieningen en bedrijven, en zullen de gebouwen steeds meer op elkaar gaan lijken.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
<b>74.</b>	<b>Zienswijze 74</b>	
74.1	<p>Bij client is onduidelijkheid ontstaan over de ontwikkelmogelijkheden die bestaan op de gronden die in bezit zijn in het zuidelijke plangebied. Client kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het zuidelijke plangebied over het hoofd wordt gezien. Op de bijgevoegde afbeelding is zichtbaar dat een groot deel van het zuidelijke plangebied niet is aangemerkt als Fase 1 Oosterwold, maar wel in het moederplan zijn meegenomen. Op de verbeelding heeft dit tot gevolg dat de zuidelijke gronden in het moederplan - maar ook in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan - niet zijn aangemerkt met de gebiedsaanduiding; 'overige zone - ontwikkelregels'. Op onderstaande afbeelding is de bestemming en gebiedsaanduiding aangeduid. De zuidelijke gronden kennen in overwegend mate de enkelbestemming: 'Bestaand', maar niet de gebiedsaanduiding: 'overige zone - ontwikkelregels'. Alle gronden binnen het gebied Oosterwold die niet zijn aangewezen voor een andere hoofdbestemming vallen binnen de regeling 'Bestaand'. Het gaat daarbij in hoofdzaak om agrarisch grondgebruik. Ontwikkeling zou daarbij volgens de toelichting van het moederplan mogelijk zijn op basis van de ontwikkelregels. Het voorgaande is echter onjuist. De ontwikkelregels van artikel 13, lid 13.1, van de planregels zijn alleen van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels'. Alleen het zuidwestelijke deel ten opzichte van de A27 is aangeduid als 'overige zone - ontwikkelregels', zoals in de afbeelding hiernaast is aangeduid. Nieuwe functies worden dus uitgesloten in het meest zuidelijke deel van het plangebied. Het moederplan zou de realisatie van nieuwe functies faciliteren, maar dat geldt dus niet voor het gehele plangebied. De toelichting van het moederplan doet ook anders vermoeden, omdat Oosterwold wordt aangemerkt als transitiegebied voor nieuwe landelijke functies - in de vorm van stadslandbouw - terwijl niet het gehele plangebied deze ontwikkelmogelijkheden kent. Voor de reeds bestaande functies/bouwpercelen wordt vastgehouden aan het reguliere provinciale omgevingsbeleid, zoals neergelegd in het Omgevingsplan Flevoland (OPF), wat de nodige rechtsongelijkheid met zich meebrengt. Opmerkelijk is wel dat het gehele plangebied als exploitatiegebied is aangewezen. Nu er landelijk gezien er grote behoefte is aan woningbouw, is het voor client onduidelijk</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Fase 1 Oosterwold is in de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid en ook als zodanig zijn de ontwikkelmogelijkheden in het Chw bestemmingsplan Oosterwold van 2016 zijn de ontwikkelregels beperkt tot fase 1. Het is correct dat wel het gehele Almeerse deel van Oosterwold is opgenomen als plangebied, maar de ontwikkelregels dus enkel gelden in het gebied dat als fase 1 is aangemerkt (ten westen van de rijksweg A27). Er is nog niet besloten of, wanneer en op welke wijze fase 2 van Oosterwold wordt opengesteld. De herziening voorziet hier dan ook niet in.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>waarom in deze herziening niet het gehele plangebied van Fase 1 wordt aangemerkt als ontwikkelgebied. Temeer nu de beslissing tot ontwikkeling van Fase 2 qua periode samen lijkt te vallen met de vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan Fase 1. Om meer duidelijkheid en rechtsgelijkheid te verkrijgen in het gehele plangebied zou deze uitbreiding ook al meegenomen moeten worden in onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Voorts zijn voor de eventuele openstelling van Fase 2 nog een behoorlijk aantal planologische en organisatorische voorbereidingen nodig. Er moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld en de uitvoering op grondgebied van de gemeente Zeewolde zal ook qua organisatie moeten worden ingericht. Dergelijke voorbereidingen kosten veel tijd. In zoverre zal de ontwikkeling van Fase 2 niet op korte termijn geschieden. Het lijkt in die zin daarom qua tijd ook het moment om een overgangsgebied aan te bieden in het zuidelijke deel van het onderhavige plangebied, zodat de ontwikkeling van het gebied Oosterwold niet letterlijk zal stilvallen. Gelet op het voorgaande verzoekt client om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in zoverre dat de gebiedsaanduiding 'overige zone - ontwikkelregels' ook van toepassing is in het zuidelijke deel van het plangebied, als zodanig wordt opgenomen in de planregels en - indien de wijzigingsbevoegdheid het toelaat - het gebied op de verbeelding nader weer te geven.</p>	
<b>75.</b>	<b>Zienswijze 75</b>	
75.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
75.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
75.3	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
75.4	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO', zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
75.5	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
75.6	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca, en een omheind losloopveld/speelveld voor honden!. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeben. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Denk ook aan een omheind losloopveld/speelveld voor honden!	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.	
75.7	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.
76.	<b>Zienswijze 76</b>	
76.1	Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
76.2	<p>De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
76.3	<p>In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
76.4	<p>In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
76.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan ge-</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>toetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	
<b>77.</b>	<b>Zienswijze 77</b>	
77.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 24.	Zie zienswijze 24.
<b>78.</b>	<b>Zienswijze 78</b>	
78.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plan-</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
78.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (incl invalidevoertuigen) (of eventueel fietsen). Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
78.3	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
78.4	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Gezien aansluitende kavels vaak al water hebben en in een verder gevorderd stadium zijn lijkt het mij niet mogelijk om te verplichten om aan te sluiten bij je burens, gezien het water van de burens mogelijk niet gesitueerd is om aan te sluiten. Ik zou dan ook willen voorstellen om dit punt te laten vervallen.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.
78.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Om te voorkomen dat er enorme gebouwen geplaatst worden zou ik willen voorstellen dat er roodkavel bij te kopen is met een maximaal percentage t.o.v. de al bestaande roodkavel op het perceel.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
78.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. Daarnaast zou ik graag een punt willen toevoegen om de mogelijkheid te bieden om een paal te plaatsen van maximaal 4 meter hoog ten behoeve van vogels en ondersteuningspalen voor stadslandbouw. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
78.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 16.1. In lid C wordt aangegeven dat het niet toegestaan is om horeca uit te oefenen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Hierdoor is het niet mogelijk om producten voortkomend uit de stadslandbouw te verkopen en laten nuttigen aan huis. Denk hierbij aan een bier/wijn proeverij of een smoothiebar. Ik zou dan ook willen</p>	<p>Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voorstellen om een uitzondering te maken voor producten voortkomend uit de stadslandbouw.	
78.8	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>79.</b>	<b>Zienswijze 79</b>	
79.1	De verzoeker verwijst naar de roodbank. 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.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p> <p>De uitruil van rood kan plaatsvinden met één andere kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
79.2	<p>De verzoeker verwijst naar een blauw- 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'.</p>	<p>Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.</p>
79.3	<p>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.</p>	<p>Het is aan initiatiefnemers onderling om hier afspraken over te maken. Zij kunnen een gezamenlijke vergunningaanvraag indienen en daarbij verzoeken de afwijkbevoegdheid van artikel 13.6.3 en/of 13.6.4 te gebruiken. Als voldaan wordt aan de voorwaarden, kan de gemeente deze vergunning verlenen. In Oosterwold is er geen maximale kavelgrootte, de spelregels zijn 'schaalbaar'.</p>
79.4	<p>De verzoeker is voorstander van het uitstellen 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.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
79.5	<p>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</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>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.</p>	<p>fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
79.6	<p>Andere rekenwijze bepalen bruto vloeroppervlak. 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.</p>	<p>In Oosterwold is ruimte voor hoge gebouwen, maar de intentie van de regeling (FAR) is dat hoe hoger het gebouw, hoe groter de kavel is. In de praktijk kwamen situaties voor waarbij een gebouw met een hoge verdiepingsvloer werd aangevraagd, die als één bouwlaag telt. Later zou daar een verdiepingsvloer ingemaakt kunnen worden, de intentie is om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>
79.7	<p>De verplichting om het waterpercentage aan te laten sluiten op het ontwerp van je buren 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</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>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.</p>	
79.8	<p>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.</p>	<p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
79.9	<p>De supermarktagumentatie is discutabel omdat vanuit Hout wordt geredeneerd i.p.v. Planontwikkeling Oosterwold inclusief het Zee-woldse deel. Een visie vanuit de Planontwikkeling ontbreekt.</p>	<p>In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningenstructuur in de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m<sup>2</sup>), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplans) af te wijken van dit bestemmingsplan.</p>
79.10	<p>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'.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Het afwijken van de eis voor een doorwaadbare zone is in beginsel niet gewenst. De doorwaadbare zone is kenmerkend voor Oosterwold en vormt de publieke ruimte, met openbaar toegankelijk groen. Bovendien kunnen dankzij deze zone voetgangers en fietsers zich vrij door het gebied bewegen. Wel zijn de mogelijkheden voor invulling van de doorwaadbare zone verruimd met de herziening. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400 m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groen-verspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>
79.11	<p>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).</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook in beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plan-toelichting). Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmingsplan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>
<b>80.</b>	<b>Zienswijze 80</b>	
80.1	<p>Huidige planregeling</p> <p>Op dit moment geldt ter plaatse van de Lidl-supermarkt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'. Ter plaatse geldt de</p>	<p>In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningestructuur in</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels'. In artikel 13.11 van het Chw bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waarin wordt bepaald welk gebruik strijdig is met de ontwikkelregels:</p> <p>13.11 Specifieke gebruiksregels Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;</li> <li>b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;</li> <li><b>c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo per kavel;</b></li> <li>d. kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bvo per kavel;</li> <li>e. intensieve veehouderij;</li> <li>f. pelsdierfokkerij;</li> <li>g. het bieden van gokgelegenheden;</li> <li>h. seksinrichtingen;</li> <li>i. motorclubs;</li> <li>j. coffeeshops;</li> <li>k. belwinkels.</li> </ol> <p>Beoogde nieuwe planregeling In het ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening worden (voor zover hier relevant) art. 13.1, sub e en art. 13.11 gewijzigd. Aan 13.1 is onder sub e toegevoegd dat supermarkten alleen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn toegestaan.</p> <p>De relevante wijzigingen in art. 13.11 zijn onderstreept:</p> <p>13.11 Specifieke gebruiksregels Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;</li> <li>b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;</li> <li><b>c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> <u>bvo</u> per kavel;</b></li> </ol>	<p>de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m<sup>2</sup>), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplans) af te wijken van dit bestemmingsplan.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>d. <u>supermarkten op gronden zonder aanduiding 'supermarkt';</u></p> <p>e. <u>supermarkten met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per kavel;</u></p> <p>f. kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bvo per kavel;</p> <p>g. intensieve veehouderij;</p> <p>h. pelsdierfokkerij;</p> <p>i. het bieden van gokgelegenheid;</p> <p>j. seksinrichtingen;</p> <p>k. motorclubs;</p> <p>l. coffeeshops;</p> <p>m. belwinkels.</p> <p>Cliënte kan zich niet verenigen met deze wijzigingen.</p>	
80.2	<p>Maximering en beperking maximaal oppervlakte bruto vloeroppervlakte. Art. 13.11, sub c van de planregel in het vigerende bestemmingsplan, waarmee maximaal 2.000m<sup>2</sup> detailhandel per kavel is toegestaan, is in het ontwerp Chw bestemmingsplan gewijzigd naar 2.000m<sup>2</sup> bvo per kavel. Deze toevoeging beperkt de gebruiksmogelijkheden van Lidl. In het verweerschrift d.d. 26 april 2021, bijgevoegd als bijlage 2, stelt het college immers vast dat in de planregels van het vigerende Chw bestemmingsplan geen voorschrift voor het meten van de detailhandelsoppervlakte is opgenomen. Daarna vervolgt uw college: <i>"In de Gemeentelijke Visie Werklocaties in Almere wordt voor supermarkten in wijk- en buurtcentra het begrip winkelvloeroppervlakte gehanteerd. Dit begrip wordt eveneens gehanteerd in recent vastgestelde bestemmingsplannen. Een redelijke uitleg van de planvoorschriften brengt met zich mee ook in het onderhavige geval [de uitleg van artikel 13.11, aanhef en onder c, toevoeging advocaat van het winkelvloeroppervlakte uit te gaan. Te meer nu bij de toepassing van het begrip bruto vloeroppervlakte er een beperking zou ontstaan voor de maximale bebouwing op de kavel die bepaald wordt door de floor area ratio."</i> Op basis van het voorgaande plan was er gezien de daar door het college (terecht) aan gegeven uitleg een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> mogelijk. Met de wijziging van art. 13.11, onder c wordt het gebruik ten behoeve van een supermarkt groter dan 2.000 bruto vloeroppervlakte strijdig met het bestemmingsplan. Aangezien het Bruto vloeroppervlakte altijd groter is dan de winkelvloeroppervlakte (winkelvloeroppervlak is een enger begrip dan bruto vloeroppervlak. Onder winkelvloeroppervlak valt namelijk alleen de voor het</p>	<p>Met de herziening wordt de ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen beperkt. De bestaande rechten in de vorm van verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Bij de vaststelling is de herziening aanpast, zodat de roodkavels uit de verleende omgevingsvergunning zijn aangeduid ten behoeve van een supermarkt. Mocht op deze locaties in de toekomst een nieuwe vergunning worden aangevraagd, wordt getoetst aan de dan geldende bestemmingsregeling. Het is niet de bedoeling dat op deze plekken verdere groei kan plaatsvinden anders dan nu is voorzien in de herziening.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>publiek vrij toegankelijke oppervlakte. Onder bruto vloeroppervlak valt de gehele omvang van de winkelruimte en dus óók de niet voor publiek toegankelijke ruimte. De niet voor publiek toegankelijke ruimtes zoals het magazijn vallen dan namelijk ook binnen het maximum van 2.000 m<sup>2</sup>), worden de gebruiksmogelijkheden hiermee ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden beperkt. Cliënte is niet gebleken welk ruimtelijk belang zou vereisen dat die mogelijkheden worden beperkt. In de plantoelichting wordt slechts verwezen naar de Detailhandelvisie 2020, maar daarin staat slechts dat de maximale maat voor Almere-Haven begrensd blijft op 1.200 m<sup>2</sup>. Overigens is met een enkele verwijzing naar een beleidsstuk nog niet onderbouwd waarom bestaande planologische mogelijkheden moeten worden wegbestemd. Cliënte verzoekt uw raad derhalve de gewijzigde planregel niet op deze wijze vast te stellen. Cliënte wenst op haar gronden de bestaande gebruiksmogelijkheden te behouden.</p>	
80.3	<p>Op basis van het Chw bestemmingsplan Oosterwold waren supermarkten binnen de aanduiding 'ontwikkelzone' overal toegestaan. Uiteraard met inachtneming van geldende maxima en overige bepalingen aangaande bouwregels. Met voorliggend ontwerp zijn supermarkten alleen nog toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' (artt. 13.1, sub e &amp; 13.11, sub d). Die aanduiding is ingetekend op de gronden van cliënte, maar de oppervlakte van de aanduiding is slechts ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van het vorige bestemmingsplan zou ter plaatse een bvo van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> mogelijk zijn. Cliënte heeft hiervoor uiteengezet dat die gebruiksmogelijkheden behouden moeten blijven. De aanduiding moet die ruimte derhalve ook bieden. Met de huidige aanduiding zou een dergelijk bvo alleen nog op de tweede bouwlaag kunnen worden bereikt. Dat werkt kostenverhogend. Bovendien is de vraag of dit voor de landschappelijke inpassing wenselijk is. Het is cliënte bovendien niet gebleken wat de ruimtelijke belangen zijn die nopen dat de aanduiding alleen strak om de bestaande bebouwing zou kunnen gelden. Cliënte verzoekt uw raad derhalve om de aanduiding op haar gronden met inachtneming van hetgeen hiervoor is opgemerkt zo aan te passen dat de gebruiksmogelijkheden op haar perceel door de aanduiding niet onnodig worden beperkt. Verder stelt cliënte vast dat met het vereisen van een aanduiding niet duidelijk is of buiten die aanduiding nog ondersteunende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen ten behoeve van een supermarkt zijn. Daarbij wijst cliënte</p>	<p>Met de herziening wordt de ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen beperkt. De bestaande rechten in de vorm van verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Bij de vaststelling is de herziening aanpast, zodat de roodkavels uit de verleende omgevingsvergunning zijn aangeduid ten behoeve van een supermarkt. Mocht op deze locaties in de toekomst een nieuwe vergunning worden aangevraagd, wordt getoetst aan de dan geldende bestemmingsregeling. Het is niet de bedoeling dat op deze plekken verdere groei kan plaatsvinden anders dan nu is voorzien in de herziening.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>erop dat in art. 13.7, sub h geregeld is dat parkeren alleen binnen het 'roodkavel' en 'verharding/infra' kan plaatsvinden. In art. 13.12.1 is geregeld dat bijbehorende bouwwerken alleen binnen het roodkavel zijn toegestaan. Het roodkavel is het deel van het kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht inclusief parkeren, tuin en overige verharding. Als door het ontbreken van de aanduiding geen bebouwing meer is toegestaan voor een supermarkt, is cliënte niet duidelijk of dan ook heeft te gelden dat ook het roodkavel kleiner wordt. Een kleiner roodkavel heeft gezien het bepaalde in art. 13.7, sub b ook weer gevolgen voor parkeren. De nu ingetekende aanduiding wijkt ook van het roodkavel zoals dat is vergund. Ter voorkoming van deze onbedoelde doorwerking en onduidelijkheid ligt het wat cliënte betreft voor de band om haar gehele perceel of op zijn minst het reeds vergunde roodkavel te voorzien van de aanduiding 'supermarkt'.</p>	
80.4	<p>Het college heeft (terecht) eerder het standpunt ingenomen dat het vigerende Chw bestemmingsplan Oosterwold in art. 13.11 geen beperking van de toegestane bruto vloeroppervlakte bevatte. De toegestane 2.000 m<sup>2</sup> ziet op de toegestane winkelvloeroppervlakte. Met de wijziging van artt. 13.1, sub e en 13.11, sub c, d en e in voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden op het perceel van cliënte beperkt. Voor al deze wijzigingen geldt dat het cliënte niet is gebleken welk ruimtelijk belang vereist dat de gebruiksmogelijkheden op haar perceel worden beperkt. Cliënte verzoekt uw raad derhalve om het ontwerp Chw bestemmingsplan niet vast te stellen voor zover wijziging en toevoeging van artt. 13.1, sub e en 13.11 sub c, d, en e van de planregels gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden op haar perceel.</p>	<p>Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Het inperken van de mogelijkheden voor supermarkten is van belang om ongewenste effecten in de voorzieningsstructuur elders in de gemeente te voorkomen. Daarbij worden de bestaande rechten gerespecteerd.</p>
<b>81.</b>	<b>Zienswijze 81</b>	
81.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestem-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>mingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
81.2	<p>Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is. Ik verzoek u het bestemmingsplan volgens deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
81.3	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
81.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogtenodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de buren. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 me-</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>ter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	
81.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen vaneen ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
<b>82.</b>	<b>Zienswijze 82</b>	
82.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Ons inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van een kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zien wij dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
82.2	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De nieuwe rekenmethode van BVO en de FAR is ons onvoldoende duidelijk om een goede inschatting te kunnen maken wat dit betekent voor ons huidige huis en voor toekomstige bebouwing en of wij hier dus plan-schade van ondervinden.	<p>van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voor-komen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daar-bij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen ge-bruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloer-oppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen wor-den alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit ge-schreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruik-bare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een mini-mum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
82.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij deze definitie wordt aan-gegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snor-fietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt ons niet gewenst. Graag zien wij een wijziging waarin initiatieven zelf onder-ling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimumeis van een route voor voetgangers. Zie ook "13.7b".	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de moge-lijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en wa-tergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
82.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort ons inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zien wij de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.". "Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden."</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>
82.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzien wij een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale "verstening" van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote "versteende" gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Wij zouden graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
82.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Bij de huidige definitie van "doorwaadbare zone" dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (ik refereer even naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt ons niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het ons inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen. Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
82.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Ons inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregning in droge tijden
82.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter,

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
82.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.1 en het afwijken ten behoeve van helofytenfilter. Graag zien wij dat deze wijziging doorgevoerd wordt.	De wijziging is opgenomen in het ontwerp van de herziening en is bij vaststelling niet gewijzigd. Daarmee wordt de wijziging doorgevoerd.
82.10	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zien wij dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
82.11	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk wanneer een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>83.</b>	<b>Zienswijze 83</b>	
83.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijns inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5 meter. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3 meter. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "Overgangsregeling voor bestaande initiatieven".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
83.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte. De koppeling met de peil definitie is problematisch. Graag zie ik dat de NEN-norm wordt toegepast. Zie ook 1.65 Peil en 13.24.2b Wateroverlast</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
83.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij de nieuwe definitie wordt aangegeven dat in de doorwaadbare zone ruimte is voor o.a. langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt mij niet gewenst. Graag zie ik dat het bestaande idee van de doorwaadbare zone (toegankelijk voor voetgangers en eventueel fietsers) is stand blijft, wel is verdere uitwerking van de definitie wenselijk. Zie ook "13.7b Doorwaadbare zone".	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
83.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd "30 centimeter boven de kruin van de weg waar de kavel op ontsluit" is geen constante. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. Daarnaast wordt deze peil definitie gekoppeld aan het begrip bruto vloeroppervlak "te starten op 1,5 meter boven peil". Deze definities en regel lijken te zijn toegevoegd na een reactie van de Provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland om wateroverlast tegen te gaan. Echter worden nu door de formulering initiatieven die hoger bouwen dan de 30cm boven de kruin van de weg geconfronteerd met extra BVO. Dit kan niet de bedoeling zijn. Ook is geen rekening gehouden met het feit dat het wegontwerp nog niet altijd bekend is op het moment dat het peil bepaald moet worden. Dit kan onnodige vertragen (en verhoging van de kosten) voor nieuwe initiatieven met zich meebrengen. Zie ook Bruto vloeroppervlak en 13.24.2 Wateroverlast	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>(bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
83.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn met een minimale breedte van 2 meter. Bij aangrenzende kavels dus 4 meter (2x2). In de praktijk is gebleken dat dit helemaal niet de gewenste doorwaadbaarheid oplevert. Daarnaast is het voor kleine kavels lastig hier in de praktijk invulling aan te geven en voegt een 4 meter breed pad elke 10/15 meter (in het geval van kleine kavels) weinig toe voor het karakter van Oosterwold. Graag zou ik in het bestemmingsplan een duidelijke definitie en toetsbare beheerregel zien die invulling geeft aan wat minimaal van de doorwaadbare zone geëist kan worden: "De doorwaadbare zone is een herkenbaar en begaanbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen)." Hieraan kan eventueel een minimale breedte (bijvoorbeeld 1,5 meter) worden toegevoegd. Ook kan een minimale afstand tussen doorwaadbare zones worden opgenomen en worden geregeld dat de buitenzijden van een gebied altijd toegankelijk zijn. Zo kan een aansluitend, relevant netwerk van wandelpaden ontstaan. Binnen die kaders kunnen burens onderling tot invulling van de doorwaadbare zone komen wat passend is voor de organische ontwikkeling van Oosterwold. In de doorwaadbare zone zijn dan ook bomen of ander groen toegestaan mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zie ook 1.30 Doorwaadbare zone.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p> <p>Het afwijken van de eis voor een doorwaadbare zone is in beginsel niet gewenst. De doorwaadbare zone is kenmerkend voor Oosterwold en vormt de publieke ruimte, met openbaar toegankelijk groen. Bovendien kunnen dankzij deze zone voetgangers en fietsers zich vrij door het gebied bewegen. Wel zijn de mogelijkheden voor invulling van de doorwaadbare zone verruimd met de herziening. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400 m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groen-verspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>
83.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijns inziens is</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens. Daar waar solitaire waterbergingen reeds vergund zijn zal het in veel gevallen onmogelijk zijn om in de toekomst alsnog 'aan te sluiten op, en doorgang te bieden aan bestaande of nieuw aan te leggen water' op de kavel. Er zou een mogelijkheid moeten zijn om af te wijken van dit punt zodat dit niet een grond van afkeur wordt voor bestaande initiatieven. Zie ook 'Overgangsregeling voor bestaande initiatieven'.</p>	<p>uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden</p>
83.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Daarnaast is een kas (conform de definitie) geheel/grotendeels lichtdoorlatend, hierdoor wordt de openheid en het groene karakter -anders dan door een gebouw- niet aangetast. Ik verzoek dan ook om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter voor kassen te verwijderen of te maximaliseren op 3 meter. Voor hokken die gebruikt voor eenzelfde of eventuele lagere (maar realistische) hoogte worden toegevoegd.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
83.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.24.2 lid b. Er staat een typefout lader i.p.v. lager. Hier wordt gesproken over 'vloerpeil' (een niet gedefinieerd begrip). De hoogtes zijn ook niet eenduidig met de peil definitie. Graag zie ik eenduidige definiëring van de begrippen die in dienst staan van het doel: wateroverlast voorkomen en niet leiden tot nadelige effecten en/of planschade. Zie ook 1.27 Bruto vloeroppervlak en 1.65 Peil</p>	<p>De typefout in artikel 13.24.2 lid b wordt gecorrigeerd. Ter verduidelijking van het plan zal het begrip 'vloerpeil' worden toegevoegd aan de begripsbepalingen. Het begrip peil wordt met de herziening verduidelijkt en het begrip bruto vloeroppervlak zal gewijzigd worden bij vaststelling van de herziening ten opzichte van het ontwerp van de herziening. Daarmee ontstaat een helder begrippenkader.</p>
83.9	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen toegelaten kunnen krijgen als niet aan alle ontwikkelregels voldaan kan worden. Zeker als de bouw nog niet gestart is. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte, verplichte aansluiting van water, minimale breedte van</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>het roodkavel), zal dat betekenen dat veel verzoeken tot wijziging van een vergunning, revisie van een roodkavel of revisie van kavelindeling leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels waarop het betreffende initiatief vergund is, of uitzonderingsregeling wordt opgenomen op basis waarvan in bestaande situaties van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.</p>	<p>kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
83.10	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout ontbreekt. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
<b>84.</b>	<b>Zienswijze 84 en 145</b>	
84.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel. Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
84.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
84.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijdt is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
84.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
84.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.4.1. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner / eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
84.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
84.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen boog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
84.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwater-niveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
84.9	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1. Het ontgaat mij aan de redenatie dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
84.10	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te les- sen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organi- satie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of ge- meente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewo- ner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen opti- maal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daar- naast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er een aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het be- stemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeen- komst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
84.11	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voor- zieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc.. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in No- belhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het be- stemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een ge- meentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebrui- kelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
84.12	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kun- nen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatie- ven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kun- nen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunning- gen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van minimaal 5 meter breed bouwveld en water dat aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Omdat het roodkavel en de waterberging in vorm en positie zijn gewijzigd kunnen we niet aan de oude kavelindeling voldoen en ook niet aan de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Buiten de kavelindeling zijn er tal van regels veranderd (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) en dit zal betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>85.</b>	<b>Zienswijze 85</b>	
95.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 24.	Zie zienswijze 24.
<b>86.</b>	<b>Zienswijze 86</b>	
86.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, omdat dat ten tijde van de oudere overeenkomsten een eis was. Nu stuurt de gemeente en het waterschap aan op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Daarnaast ontbreekt nog</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud.</p>	
86.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is nu niet mogelijk om een kas, ten behoeve van de stadslandbouw, buiten het roodkavel te plaatsen. Hiervoor is stahoogte nodig. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.	
86.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a> .	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven. De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
86.4	Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterveld is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
86.5	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
86.6	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
86.7	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
86.8	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.
<b>87.</b>	<b>Zienswijze 87</b>	
87.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap nu aansturen op een aansluiting op het riool. Doordat in het oorspronkelijke bestemmingsplan de aanleg van een IBA, of een gemeenschappelijke versie daarvan, praktisch gezien verplicht was, hebben de gemeente en het waterschap indirect de belofte gedaan dat het eenvoudig zou zijn om met een IBA aan de gestelde eisen te voldoen. Men zou er vanuit moeten kunnen gaan dat bij de gemeente en het waterschap voldoende kennis aanwezig is om hiervan een goede inschatting te maken. De initiatiefnemers zouden hierop moeten kunnen vertrouwen. Uit dat nu wordt aange-stuurd op een aansluiting op het riool blijkt dat dit vertrouwen onte-recht was. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke be-woner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. En in die tijd alleen op te treden tegen de grootste afwijkingen. Zeker omdat de gemiddelde waarden van de uitstroom aan de eisen voldoet of er erg dichtbij liggen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. Het is niet onwaarschijnlijk dat de investeringen die nu voor een gezamen-lijk riool gedaan worden eigenlijk overbodig zijn.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het be-stemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeen-komst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
87.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloerop-pervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fic-tieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. Het is niet duidelijk waarom voor deze afwijkende bere-kenwijze wordt gekozen. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het in-dienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daar-bij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen ge-bruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloer-oppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen wor-den alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
87.3	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. 4. Dat het pad aansluit op andere paden en wegen. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
87.4	<p>Toen wij begonnen aan ons project in Oostwold werd ons verteld dat de grondprijzen in Oostwold zo laag konden zijn omdat de regels zo streng opgesteld waren dat het maar aantrekkelijk zou zijn voor een beperkte groep. Een beperkte groep van mensen die zelf stadslandbouw willen bedrijven, zelf willen bouwen en die zich niet thuis voelen in de meer standaard nieuwbouwwijken. Verder zou door deze prijs wonen ook bereikbaar zijn voor beneden modaal. Het zou verder niet bezwaarlijk zijn dat Oostwold zich langzaam zou ontwikkelen. Het blijkt dat dit niet gelukt is. De grondprijzen zijn astronomisch gestegen. Oostwold ontwikkelt zich snel, wordt vol gebouwd in grote projecten op een manier die nauwelijks te onderscheiden is van standaard nieuwbouwwijken en wonen is alleen bereikbaar voor ruim boven modaal. De gemeente dient te erkennen dat zij op dit punt grandioos gefaald heeft.</p>	<p>In Oostwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oostwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oostwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oostwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oostwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p> <p>Oostwold wordt organisch ontwikkeld, waarbij het tempo wordt bepaald door initiatiefnemers. Er wordt volop ontwikkeld, het tempo van de ontwikkeling is echter niet van belang. De wijk is op elk moment 'af', of er nu sporadisch ontwikkeld is of het hele gebied is ontwikkeld. Het kader voor de ontwikkeling van Oostwold voorziet hier in.</p>
87.5	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>88.</b>	<b>Zienswijze 88</b>	
88.1	<p>Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat onder andere iedere verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Vele plannen zijn daarnaast gerealiseerd op basis van het op dit moment geldende bestemmingsplan. Vele initiatieven zijn daarnaast nog bezig met de bouw van hun huis of het verder vormgeven van hun tuin. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Daarnaast is uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
88.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Mijn voorstel is, dat aan de vorm van het bouwveld / roodkavel uitstekende delen mogen zitten, zodanig, dat die uitstekende delen over de gehele lengte van het uitsteken niet smaller zijn dan het bouwwerk of gebouw dat wordt neergezet. Als er dus een kas wordt neergezet van 2 meter breed, dan is het zinvol dat er een strook van 2 meter breed aan het bouwveld / roodkavel wordt toegestaan, dat leidt naar die kas van 2 meter breed.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel. Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
88.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.3. Hier staat dat afgeweken kan worden afgeweken van een minimale breedte van het roodkavel van 5 meter. Zienswijze: Gewenst is dat hier wordt toegevoegd, dat je ook van de 5 meter breedte-norm mag afwijken als je een smaller gebouw dan deze 5 meter gaat bouwen.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) is, hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen. Dit om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>De behoefte aan bouw mogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouw mogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen (15 m<sup>2</sup> en maximaal 3 meter hoog). Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
88.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Daarnaast, de door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
88.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
88.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	bepalen. Dat de gemeente een advies geeft tov NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
88.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
88.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
88.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de beredening dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
<b>89.</b>	<b>Zienswijze 89</b>	
89.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
89.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in label 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen. "Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in label 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden."</p>	
89.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzie ik een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale "Verstening" van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote "versteende" gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Ik zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
89.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Bij de huidige definitie van "doorwaadbare zone" dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (ik refereer even naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt mij niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het mijns inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. 1 zijde om te lopen zou genoeg moeten zijn als het allemaal aansluiten is. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen. Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
89.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijns inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregning in droge tijden
89.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groen-verspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
89.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.1. Afwijken ten behoeve van helofytenfilter. Graag zie ik dat deze wijziging doorgevoerd wordt.	De wijziging is opgenomen in het ontwerp van de herziening en is bij vaststelling niet gewijzigd. Daarmee wordt de wijziging doorgevoerd.
89.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zie ik dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.	is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
89.9	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, tennisbaan, brievenbussen, glasbak, openbaarvervoer en bushaltes door heel Oosterwold heen. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
89.10	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje v66r de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
90.	<b>Zienswijze 90</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
90.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijns inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt " 13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
90.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. De nieuwe berekening kan gunstig zijn voor initiatieven met een zadeldak waarin een verdieping is gerealiseerd, echter beperkend voor initiatieven waarin geen extra verdieping wordt gerealiseerd. Ter illustratie: bij de nieuwe definities van het peil en BVO zou de bovenste 20cm van onze woning als BVO gezien worden. Het moge duidelijk zijn dat dit geen extra vloeroppervlakte oplevert. Ook zorgt de nieuwe definitie voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. Dit is in Oosterwold vaak het geval gezien het advies wat wordt gegeven voor hoogte van het vloerpeil. De nieuwe berekening levert planschade op voor diverse initiatieven. Graag zie ik dat de landelijke regels aangehouden worden (NEN 2580).</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
90.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij deze definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. Deze toevoeging lijkt mij niet gewenst. Graag zie ik een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimumeis van een route voor voetgangers. Zie ook "13.7b". 1.56 Mini-camping Voor liefhebbers van winterkamperen zou het fijn zijn als er een uitzondering hiervoor gemaakt of aangevraagd kan worden. Bijvoorbeeld door maanden "te ruilen".</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p> <p>Een mini-camping is mogelijk als nevenfunctie bij stadslandbouw. Het betreft voorzieningen die buiten de roodkavel aangebracht worden en om die reden stelt de gemeente hier strikte voorwaarden aan, waarbij de kampeermiddelen ook niet het gehele jaar door aanwezig mogen zijn. Een eenduidige periode is daarbij eenvoudiger te handhaven dan dat elke initiatiefnemer een eigen periode kiest. Gekozen is voor de gebruikelijke kampeerperiode, van 15 maart tot 1 november. Gedurende deze periode zijn ook de meeste activiteiten in het gebied met stadslandbouw en de grond is in het algemeen droger, waardoor deze beter begaanbaar is voor de kampeerfunctie. Een recreatiebedrijf met nachtverblijf (waaronder een camping) is ook mogelijk binnen Oosterwold, maar dan dienen de voorzieningen op de roodkavel gesitueerd te worden.</p>
90.4	<p>1.76 Verharding/infra De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik de toevoeging gewijzigd in "en</p>	<p>De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen” zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging ‘en eventueel’ die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
90.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging “het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen” is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijns inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: “Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.”. “Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
90.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzie ik een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “versterking” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Ik zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
90.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Bij de huidige definitie van "doorwaadbare zone" dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (ik refereer even naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt mij niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het mijns inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen. Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
90.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijns inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregning in droge tijden
90.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter,



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
90.10	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.1. Afwijken ten behoeve van helofytenfilter Graag zie ik dat deze wijziging doorgevoerd wordt.	De wijziging is opgenomen in het ontwerp van de herziening en is bij vaststelling niet gewijzigd. Daarmee wordt de wijziging doorgevoerd.
90.11	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zie ik dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
90.12	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid e. Catering levert mijns inziens een positieve bijdrage aan het gebied. Het is tevens een manier om stadslandbouw te vermarkten. Graag zie ik dat "catering" verwijderd wordt van de lijst.	Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.
90.13	Overgangsregeling voor bestaande initiatieven Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	
<b>91.</b>	<b>Zienswijze 91</b>	
91.1	Bestaande projecten met (huidig) nog enige ruimte voor bruto vloeroppervlak benutting worden in het nieuwe plan juist de negatieve kant op getrokken. Ik woon in Bolderburen en het Zweedse project is grotendeels groen ontwikkeld met zo weinig mogelijk bebouwing en zoveel mogelijk toekomstig groen. Een kas voor Stadslandbouw is bijna nu al onmogelijk omdat het roodkavel nu al opgebruikt is over heel Bolderburen (4 losse kavels) De berekeningswijze verandering in FAR is voor de grotere Tiny's (68m <sup>2</sup> alleen een vide) een regelrechte ramp in vergelijking tot precies hetzelfde huis qua afmetingen (aan de buitenkant) als Eengezinswoning (98m <sup>2</sup> volledige etage) Op het kavel van de eengezinswoningen staan dan ook maar 3 huizen, ten opzichte van de Tiny-kavel waar naast 3x grote Tiny ook nog eens 6 kleine Tiny staan. Op basis van de huidige regels hebben we nog zo een 70m <sup>2</sup> BVO over die we onderling verdeeld hebben. Op basis van de nieuwe berekeningswijze schiet het in 1x voor ons allemaal de negatieve kant in (3x30m <sup>2</sup> ) en kan er ook bij de kleinere Tiny's niet meer bij dan wel krijgen ze een probleem als ze al van de reserve gebruik gemaakt hebben. Daarnaast zijn onze kavels door archeologische vondsten zo ingedeeld dat een DWBZ aan de greppelkant van Waterbeheer geen 2 meter is en kan zijn op vele stukken. We doen ons best om het zo groen mogelijk te maken maar ook met de herziening hiervan zie ik problemen in het verschiet. Dat kan als ik mij goed ingelezen heb resulteren in plan-schade, waar ik dan mezelf ook voor ga inzetten.	Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling zijn enkele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van de herziening, onder meer op het gebied van de berekening van de bruto vloeroppervlakte in relatie tot de FAR. Daarnaast is de mogelijkheid toegevoegd, onder voorwaarden, om een kas en een dierenverblijf ten behoeve van stadslandbouw op te richten buiten de roodkavel. Het inrichten van de buitenranden van de kavel als openbaar toegankelijk gebied is echter een regel die ook met de herziening gehandhaafd blijft. Wel ontstaan er meer mogelijkheden om deze doorwaadbare zone in te richten.
<b>92.</b>	<b>Zienswijze 92</b>	
92.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.	Zie zienswijze 1.
<b>93.</b>	<b>Zienswijze 93</b>	
93.1	Het wijzigen van het bestemmingsplan komt voor ons zeer onverwacht omdat het CHW Oosterwold een bestaand bestemmingsplan heeft met een looptijd van 20 jaar en dus een verbrede reikwijdte zou moeten hebben voor de ontwikkeling van Oosterwold. Door nu tijdens deze periode de regels aan te passen ontstaan er mogelijk	Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>negatieve gevolgen voor de diverse (met name bestaande) initiatiefnemers met daaruit volgende planschade en onzekerheid als gevolg. Wij begrijpen dat deze herziening mede is ingegeven om grote supermarkten uit het gebied te kunnen weren, echter veel van de veranderingen treffen ons als particuliere initiatiefnemer.</p>	<p>proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.</p>
93.2	<p>Het uitruilen van roodkavel met een belendend perceel past bij de huidige manier van werken in Oosterwold. Het uitruilen van roodkavel met een perceel 'ergens in het plangebied' lijkt vooral projectontwikkelaars en andere grote initiatieven te gaan helpen en niet de particulier, waarop Oosterwold zegt gericht te zijn. Deze regel kan tot gevolg hebben dat een projectontwikkelaar die de grond al reeds in bezit heeft andere initiatieven kan "uitkopen" en een dichtbevolkte woonwijk neer kan zetten. Dit is zo tegen alle grondregels en de zienswijze Oosterwold waar gepleit wordt voor groen, open en de verantwoordelijkheid voor stadslandbouw. Niet alleen tast dit de openheid en groenheid van Oosterwold staan maar kan dit op een relatief klein gebied veel verkeersbewegingen realiseren. Het net nieuw gebouwde 't Groene Wold in Oosterwold is hier al een voorbode van en doet compleet afbreuk aan alles waar Oosterwold voor staat.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
93.3	<p>Een aanpassing die wel is gewenst maar ontbreekt is de ruimere opzet voor het plaatsen van een Kas. Op dit moment moet deze op roodkavel geplaatst worden. Waarom kan dit niet onder stadslandbouw? Op het roodkavel is niet altijd de juiste plek te vinden (qua zon/schaduw). De kas is juist iets wat stadslandbouw enorm kan bevorderen omdat het het zelf opkweken van groenten veel makkelijker maakt, de kweek van andere soorten mogelijk maakt en het groeiseizoen aanzienlijk verlengt. Daarom zou deze ook op het</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook bui-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	stadslandbouw kavel geplaatst moeten kunnen worden. Dicht bij de moestuin en met de meest gunstige ligging qua productie.	ten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
93.4	In de herziening wordt het percentage dat mag worden gebruikt voor het werken aan huis teruggebracht naar 33%, terwijl punt D en E; de bepalingen dat er geen ernstige hinder mag ontstaan voor de buurt qua geluid en of het woonmilieu of de afwikkeling van het verkeer, in zijn geheel verdwijnen. Juist de discussie over hinder is heel belangrijk in een buurt waar mensen komen wonen voor groen, ruimte en rust.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
93.5	Doorwaadbare zone: toegankelijk voor fietsers en voetgangers én langzaam verkeer. Langzaam verkeer zijn volgens de definitie verkeer dat niet van een autoweg gebruik mag maken. Dit houdt in dat ook bijv landbouwmachines hierover heen zouden kunnen rijden. Dit lijkt me niet wenselijk ivm geluidoverlast en verdere inklinking van de grond.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
93.6	Watersysteem: Het waterdeel aan laten sluiten op het ontwerp van je burens maakt het in de praktijk lastig om je kavel optimaal in te richten. Veel initiatieven kiezen juist voor grote een vijver voor het bevorderen van de biodiversiteit. Deze zullen langzaam aan verdwijnen en plaats maken voor sloten. Daarnaast zal het water veel sneller (weg) stromen waardoor dit weer invloed heeft op de watervoorziening op je kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.
93.7	Dierennachtverblijven: hier geldt hetzelfde als het onder 2. reeds genoemde punt van de kas. Waarom mogen kippen/eenden/ganzenhokken niet op stadslandbouw? Vaak is het roodkavel hiervoor niet optimaal. De beestjes helpen bij de biodiversiteit maar het niet kunnen plaatsen van een hok houdt ook ons tegen om ze te houden.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
93.8	Bij punt 1.20 noemt u dat de vergunningen die nu worden aangevraagd al worden getoetst aan het ontwerp van dit plan. (de herziening). Dit lijkt een beetje vreemd omdat dit plan nog niet is goedgekeurd?	In artikel 1.20 is gedefinieerd wat wordt begrepen onder de term 'bestaand' in de regels. Pas nadat de herziening in werking is getreden (in principe de dag nadat de beroepstermijn van de vastgestelde herziening is afgelopen), vormt deze het toetsingskader voor nieuwe aanvragen.
93.9	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat zo goed als ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Wij verzoeken u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen. Indien er wel veranderingen (en beperkingen) blijven in de verworven rechten van de initiatiefnemers zonder dat dit nadelen heeft ten opzichte van het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzie dan in een compensatie voor planschade indien wij beperkter dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
93.10	Individuele afvalwaterzuivering, openbaar riool en investeringsvergoeding. Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten op dezelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van rioolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen.</p>	<p>omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
93.11	<p>Aangevraagde en verleende Omgevingsvergunningen moeten met naam, initiatiefnummer, locatie en situatietekening worden gepubliceerd en niet met nummer van de aanvraag Omgevingsvergunning. Nu kan je heel vaak niet zien waar en wat een initiatief is. Zoals bijvoorbeeld de aanvragen gepubliceerd in het gemeenteblad van 18 juni jl. "Gemeente Almere - aanvraag omgevingsvergunning - Het bouwen van 104 woningen - 5H2 (Oosterwold), kenmerk: 212325" en "Gemeente Almere - aanvraag omgevingsvergunning - het bouwen van 70 woningen - 5H2 (Oosterwold), kenmerk: 212326" die beiden zijn gesitueerd op de Reimslaan. De Reimslaan is al bebouwd en deze initiatieven komen dáár zeker niet. Maar waar dan wel? Op welke wijze kunnen wij ons als bewoners goed informeren en onze belangen behartigen als er op deze wijze in informatie wordt voorzien?</p>	<p>Deze reactie heeft geen betrekking op de herziening.</p>
93.12	<p>In het overzicht van de reacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening constateren wij dat er reacties op het concept ontwerp zijn gevraagd aan veel instanties, bedrijven en belangengroepen. Maar niet aan de bewoners. Kan de wethouder ons uitleggen hoe dit zich verhoudt met het principe 7 van de Almere Principles "Mensen maken de stad"? Hoe maken wij Oosterwold, als wij niet gehoord worden?</p>	<p>Artikel 3.1.1 Bro regelt het verplichte overleg dat bij het opstellen van een bestemmingsplan gevoerd moet worden. Het staat de gemeente vrij om meer partijen te betrekken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Voor de herziening heeft de gemeente een selectie gemaakt van de relevante organisaties waar het voorontwerp aan is toegestuurd. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting).</p>
<b>94.</b>	<b>Zienswijze 94</b>	
94.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijns inziens geeft dit</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor veel bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Ik zie graag dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m.</p>	<p>bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
94.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De nieuwe definitie zorgt voor een onduidelijke berekening van BVO indien er op palen of op een terp gebouwd wordt. Ik zie graag dat de huidige grondeigenaren zelf kunnen kiezen of ze de oude of de nieuwe BVO rekenmethode willen laten toepassen. Hun plannen zijn immers reeds vormgegeven en ontworpen met een bepaalde BVO-berekening in gedachten. Ik hoop dat u hen de keuze wil laten welke rekenmethode zij willen laten toepassen op hun ontwikkelplan. De huidige berekening of de door u voorgestelde nieuwe wijze van rekenen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
94.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.56. Ik zie deze bepaling graag aangepast zodat dat er ruimte komt voor winterkamperen. Er zijn steeds meer mensen die ook graag tijdens de koudere maanden of tijdens de kerstvakantie kamperen. Het zou jammer zijn als deze doelgroep niet bediend kan worden vanwege deze bepaling.</p>	<p>Een mini-camping is mogelijk als nevenfunctie bij stadslandbouw. Het betreft voorzieningen die buiten de roodkavel aangebracht worden en om die reden stelt de gemeente hier strikte voorwaarden aan, waarbij de kampeermiddelen ook niet het gehele jaar door aanwezig mogen zijn. Een eenduidige periode is daarbij eenvoudiger te handhaven dan dat elke initiatiefnemer een eigen periode kiest. Gekozen is voor de gebruikelijke kampeerperiode, van 15 maart tot 1</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		november. Gedurende deze periode zijn ook de meeste activiteiten in het gebied met stadslandbouw en de grond is in het algemeen droger, waardoor deze beter begaanbaar is voor de kampeefunctie. Een jaarrond recreatiebedrijf met nachtverblijf (waaronder een camping) is ook mogelijk binnen Oosterwold, maar dan dienen de voorzieningen op de roodkavel gesitueerd te worden.
94.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik dit gewijzigd opdat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
94.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.77. Ik zie graag dat waterberging deel blijft uitmaken van het begrip Water.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Om deze reden is waterberging uit de definitie van water gehaald, omdat daarmee het doorgaande watersysteem gerealiseerd wordt. Als waterberging in de vorm van een watergang wordt gerealiseerd, telt deze uiteraard wel mee als water. De herziening geldt alleen voor nieuwe vergunningaanvragen en niet voor bestaande reeds vergunde initiatieven. Die vallen onder de bestemming 'Bestaand' in artikel 4.
94.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik." "Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden."	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
94.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel het voor een aantal initiatieven zeker een prettige mogelijkheid kan zijn om roodkavel te kopen van een ander initiatief, of te verkopen aan een ander initiatief, voorzie ik problemen door de formulering van deze bepaling: het is opgesteld als een weinig transparante bepaling, waar het	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bevoegd gezag zeggenschap over heeft. Graag zie ik de formulering aangepast, waardoor het uitwisselen van roodkavel tussen initiatiefnemers binnen het plangebied mogelijk wordt op een transparante wijze. Hiertoe zullen de werkwijze, de financiële tegenprestatie en de bijkomende voorwaarden helder op schrift gesteld moeten worden in deze bepaling, opdat initiatiefnemers de voorwaarden ook kennen en daar naar kunnen handelen. Bijvoorbeeld: a. "Het is een standaardkavel toegestaan om af te wijken van het bepaalde in 13.6 en 13.6.1 b ten behoeve van een hoger of lager percentage roodkavel mits: 1. het roodkavel op dusdanige wijze wordt uitgeruild en verrekend met een ander kavel in het plangebied dat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling; 2. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages." b. Aan de in artikel 13.6.4 onder a. genoemde afwijking worden de navolgende voorwaarden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (specificeer): (...).</p>	<p>voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
94.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslanbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is deze mogelijkheid in de praktijk zo goed als nutteloos. Teeltkassen of dierenverblijven zijn essentiële onderdelen van stadslanbouw. Het niet toestaan van dergelijke bouwwerken op landschapsgrond werkt sterk belemmerend voor de te behalen opbrengsten. Graag zie ik dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslanbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslanbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslanbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslanbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
94.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 16.1. Ik verzoek u het percentage van 50% niet aan te tasten, aangezien veel bewoners in Oosterwold afhankelijk zijn van hun beroep of bedrijf aan huis. Als de mogelijkheden daartoe in de toekomst sterk ingeperkt worden, wordt de inkomenszekerheid van deze bewoners aangetast. Er wonen veel mensen die afhankelijk zijn van het beroep of bedrijf aan huis, waarbij ook een toekomstige wijziging in verdienmodel niet is uit te sluiten. Het recht om ook in de toekomst steeds 50% van het bvo aan te kunnen wenden voor beroep of bedrijf aan huis is een uitermate</p>	<p>Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>basaal recht, diep verbonden met de uitgangspunten van Oosterwold. De overgangsregeling is in het geheel niet afdoende om de toekomstige inkomenszekerheid te garanderen voor initiatieven die de grond reeds verworven hebben, onder de regel dat 50% van het bruto vloeroppervlak ingezet kan worden voor beroep of bedrijf aan huis. In ons specifieke geval speelt dit ook: we hebben onze financiering rond gekregen op basis van een inkomensmodel gebaseerd op deze 50% regel, met de mogelijkheid de focus in de toekomst te verleggen of uit te breiden naar andere inkomstenbronnen. Het wijzigen van deze 50% regel zou voor ons en voor ongetwijfeld veel andere bewoners, een schending zijn van de inkomenszekerheid in de toekomst. Mijn verzoek is om de 50% te handhaven, zeker voor de initiatieven die de grond al hebben verworven. Maar liefst ook voor de initiatieven die zich nog komen vestigen, want deze 50% regel maakt Oosterwold tot een economisch sterkere zelfvoorzienende gemeenschap.</p>	
94.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 16.3 en 16.3.2. “Een verandering van het bestaande gebruik van een bestaande woning mag niet leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing.” Deze bepaling i.c.m. 16.3.2. verhindert het ontwikkelen van Tiny houses. Ik verzoek u om bij woningsplitsing alleen de criteria van zelfstandige woonruimten en het bouwbesluit (woonfunctie: minimaal 18 m<sup>2</sup> aan verblijfsgebied) te hanteren, of dat tenminste voor Tiny houses en studentenwoningen uitzonderingen kunnen worden gemaakt op deze bepaling: een gebruiksoppervlakte van 22 m<sup>2</sup> zou volgens de minimale vereisten ook gehanteerd kunnen worden als minimale gebruiksoppervlakte. Bijvoorbeeld: “Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.3 onder a. voor woningsplitsing, indien: na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen (.....) blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan.” De minimale GO in m<sup>2</sup> loslaten.</p>	<p>Deze regels zijn met de herziening toegevoegd aan het Chw bestemmingsplan Oosterwold. Het betreft echter regels die nu al van toepassing zijn in het gebied. Deze regels staan namelijk in het Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, zoals dat op 6 februari 2020 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overal in Almere van toepassing. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de regels geïntegreerd in de herziening, maar de herziening heeft deze regel niet inhoudelijk gewijzigd. Overigens gelden de regels alleen bij woningsplitsing of kamerbewoning en dus niet voor de initiële aanvraag van een omgevingsvergunning. De ontwikkeling van tiny houses is op grond van artikel 13 dus nog altijd mogelijk.</p>
94.11	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 22.1 en 22.2. Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven (wat betreft gebouwen en mits al in gebruik) kunnen blijven bestaan. Hier ontbreekt echter nog een overkoepelende en deugdelijke overgangsregeling voor bestaande initiatieven. Er is immers geen enkele vorm van een overgangsregeling geregeld voor plannen van initiatiefnemers die nog niet gerealiseerd zijn of nog niet in gebruik zijn. Ook is niet geregeld dat bestaande initiatieven wijzigingen kunnen indienen of</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nieuwe vergunningen kunnen aanvragen volgens de regels die golden toen zij de koopovereenkomst sloten. Hierdoor komen bestaande initiatieven vrijwel zeker in de problemen met plannen en ideeën die zij nog willen realiseren, welke op het moment dat zij de koopovereenkomst tekenden wel degelijk tot de mogelijkheden behoorden. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, een aanvullende vergunning of een wijziging op het bestaande plan, het gehele bouw- en ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd worden, zal dat betekenen dat initiatiefnemers bij het (gefaseerd) realiseren van hun plannen of bij wijzigingen op bestaande plannen, met een nieuwe vergunningsaanvraag vrijwel zeker in ernstige problemen komen, en hun mogelijkheden om hun plannen nog te kunnen realiseren fors beperkt worden, omdat het plan door het gewijzigde bestemmingsplan niet langer aan de nieuwe regels voldoet. Mijn verzoek is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen zullen worden getoetst aan het bestemmingsplan welke gold toen zij de koopovereenkomst sloten. Voor bestaande initiatieven met (gefaseerde) ontwikkelplannen dreigen de oorspronkelijke rechten en plannen door aanpassingen in het bestemmingsplan te worden aangetast. Ik verzoek met klem te voorzien in een deugdelijke overgangsregeling voor de huidige initiatiefnemers die al een koopovereenkomst hebben gesloten, teneinde zeker te stellen dat zij geen nadelen zullen ondervinden van de voorgestelde wijzigingen t.a.v. het huidige bestemmingsplan. En ik verzoek tevens te voorzien in een reële compensatie voor planschade als initiatiefnemers onverhoopt toch beperkter dan voorheen hun kavel kunnen gebruiken.</p>	<p>deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>95.</b>	<b>Zienswijze 95</b>	
95.1	<p>Verder ervaar ik het hele proces - welke voor mij nu ruim 3 jaar beslaat van start tot nu bijna woonklaar – als zeer verontrustend daar de gemeente constant de ‘spelregels’ verandert en nu dus ook de ‘bestemming’ herinvult, dit steeds echter ten gunste van gemeente en ten nadele van bewoners. De gemeente kan zich hiermee als onbetrouwbare partij aanmerken met echter grote gevolgen voor huidige en wellicht ook toekomstige initiatiefnemers.</p>	<p>Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.</p>
95.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verder wordt hier een minimale breedte van 5 meter aangehouden om reële mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen hier niet bij. Hier mee wordt de bewoner erg beperkt in bijvoorbeeld het plaatsen van lantaarnpalen langs de kavelweg, brievenbussen, vogelpalen, vlaggenmasten en alle andere kleinere objecten die onder de definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen cq aan te passen.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel.</p> <p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
95.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
95.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijdt is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
95.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft tov NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
95.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner/ eigenaar van een kavel en onroerend goed</p>	<p>De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.</p>	<p>daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.</p>
95.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>
95.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
95.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwaterniveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
95.10	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de beredening dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
95.11	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
95.12	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
95.13	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
95.14	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijdseenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.</p>	<p>voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidige vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
95.15	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaliseren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
95.16	<p>Een camping en speeltuin behoren ook tot de mogelijkheden binnen stadslandbouw. Nu is landschapskavel (1.53) primair bedoeld om te</p>	<p>Bij stadslandbouw is recreatie als nevenfunctie mogelijk, maar ook op een landschapskavel is recreatie toegestaan. Overigens wordt</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voorzien in recreatieve voorzieningen. Maar juist landbouwkavel heeft 0,0% Stadslandbouw in de kavelsamenstelling (13.6). Is het doel nu dat er geen speeltuintjes of campings in Oosterwold komen? Of wordt hier kaveltypes en functies door elkaar gehaald? Kunt u dit toelichten?</p>	<p>met recreatie naast een mini-camping ook extensieve dagrecreatie zoals wandelen en fietsen bedoeld.</p>
95.17	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.3. Lid a heeft betrekking op "overige zone -Eemvallei-1". Lid b heeft betrekking tot "overige zone – Eemvallei-2". In de voorwaarde van a staat dat de minimale breedte van een landschapskavel 150m dient te zijn. Hier staat ook foutief achter dat dit voor "overige zone – Eemvallei-2" geldt. Of het is in ieder geval verwarrend.</p>	<p>Deze regels zijn bij de herziening niet gewijzigd. Er is geen sprake van een fout. Hier wordt geregeld dat binnen de kernzone van de Eemvallei ('overige zone – Eemvallei-1') alleen landschapskavels zijn toegestaan die een minimale breedte hebben van 150 meter binnen de gezamenlijke zones van de Eemvallei (dus inclusief 'overige zone – Eemvallei-2').</p>
95.18	<p>In lid a wordt de voorwaarde opgelegd dat het percentage "groen-verspreid" zich aan de buitenranden van de kavel bevindt. Dit is jammer, want dit blokkeert initiatieven van gezamenlijke parkjes of een wat breder stukje openbaar groen. Wat is de bedoeling van deze voorwaarde?</p>	<p>Het ontwerp van de herziening heeft in deze artikelen geen aanpassingen aangebracht. In Oosterwold wordt de openbare ruimte ontwikkeld in samenhang met de bebouwing en stadslandbouw. Door alle buitenranden van de kavels minimaal 2 meter openbaar toegankelijk te maken, ontstaat een doorwaadbaar landschap. Het groen-verspreid is één van de functies die op een kavel een plek moet krijgen. Door te eisen dat deze aan één of meer randen moet worden gesitueerd, is geborgd dat dit gedeelte ook via openbaar toegankelijk gebied betreden kan worden. Een groen-verspreid die omsloten wordt door stadslandbouw of roodkavel kan immers niet betreden worden. Overigens staat dit de ontwikkeling van grotere groene zones niet in de weg. De kavels in Oosterwold zijn schaalbaar, zodat ook grotere groene zones ontwikkeld kunnen worden. Bovendien is voor groen-verspreid een minimumpercentage opgenomen, dat ook meer geconcentreerd op een kavel gerealiseerd kan worden. Zolang deze maar aan minimaal één buitenrand van de kavel ligt en alle buitenranden minimaal 2 meter breed openbaar toegankelijk zijn. Inmiddels is er een pilot doorwaadbaarheid Oosterwold en de algemene werkgroep doorwaadbaarheid ingesteld om voor mogelijk verdergaande aanpassingen uit te proberen (Pilot). Wel is naar aanleiding van deze zienswijze de herziening aangepast waarbij voor kleine kavels een afwijkingsbevoegdheid aan het plan wordt toegevoegd. Deze bevoegdheid geeft voor kavels tot 400 m<sup>2</sup> de mogelijkheid om -onder voorwaarden- af te wijken van de vereisten dat de buitenranden 2 meter breed openbaar toegankelijk moeten zijn en ook van het minimaal vereiste percentage 'groen-verspreid'. Dit biedt de mogelijkheid om, als aan de voorwaarden wordt voldaan, het openbaar toegankelijke gebied geclusterd op de eigen kavel of op een separaat kavel nabij de eigen kavel te realiseren.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
95.19	<p>In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze mogelijkheid nutteloos. Een schaaap bv is hoger dan een halve meter. Een kas om planten op te kweken heeft stahoogte nodig en zon. Hiervoor ben je afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen of bebouwing van de buren. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kast op roodkavel te plaatsen. Een kas, of een dierenverblijf (geen gezelschapsdieren) is primair een onderdeel van stadslandbouw. Waarom wordt de stadslandbouw in Oosterwold niet serieus genomen door de gemeente? Meerdere bewoners en ook het Platform Oosterwold heeft bij de gemeente deze wens al aangegeven. Dit wordt ook genoemd in de toelichting maar er is niks mee gedaan. Het simpel aanpassen van de 0,5m naar 3,0m zoals ook voor de andere bouwwerken, geen gebouwen geld zou toch niet zo veel tijd kosten?</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
95.20	<p>Tot slot nog een opmerking van een van de bewoners van Oosterwold over het proces. In het overzicht van de reacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening constateerde hij dat er reacties op het concept ontwerp zijn gevraagd aan veel instanties, bedrijven en belangengroepen. Maar niet aan de bewoners. Kan de wethouder mij uitleggen hoe dit zich verhoudt met het principe 7 van de Almere Principles "Mensen maken de stad"? Is bijvoorbeeld het belang van een commercieel windpark, welke niet eens binnen het plangebied ligt belangrijker dan de ideeën van bewoners die hier werken, leven en wonen?</p>	<p>Artikel 3.1.1 Bro regelt het verplichte overleg dat bij het opstellen van een bestemmingsplan gevoerd moet worden. Het staat de gemeente vrij om meer partijen te betrekken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Voor de herziening heeft de gemeente een selectie gemaakt van de relevante organisaties waar het voorontwerp aan is toegestuurd. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting).</p>
<b>96.</b>	<b>Zienswijze 96</b>	
96.1	<p>In het nieuwe plan is geen rekening gehouden met een overgangsregeling. Er moet gelijk na verschijnen voldaan worden aan het nieuwe plan. Dit heeft als gevolg dat initiatiefnemers waarvan de vergunning nog niet is verstrekt ineens hun plannen moeten wijzigen. Gedane investeringen in tijd en geld van plannen die ineens niet meer mogelijk blijken, zijn daardoor weggegooid. Ook zijn er deadlines voor bijvoorbeeld grondoverdracht die ineens niet meer te halen zijn waardoor er stevige financiële consequenties ontstaan. Dit levert ongewenste planschade op. Ook plannen die al vergund zijn maar waarbij er gedacht is om gefaseerd te bouwen worden ineens geconfronteerd met het onmogelijk zijn van latere fases. Ook iedere latere wijziging kan leiden tot een afwijzing omdat het niet</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voldoet aan het nieuwe plan. Ik verzoek u om een overgangsregeling in te stellen ook voor initiatieven die alleen de anterieure overeenkomst hebben getekend.	
96.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijns inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
96.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In NEN 2580 staat de officiële methode om BVO te berekenen. Uw nieuwe berekening met fictieve vloeren op verschillende hoogtes gaat uit van het volume, niet het BVO. Bouwplannen met een vide worden hierdoor ineens onmogelijk. Ingezette trajecten na de anterieure overeenkomst lopen hierdoor flinke planschade op en zullen met aanpassingen opnieuw ingezet moeten worden. Ik verzoek u deze methode aan te passen naar de standaard NEN2580 methode.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
96.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijdt is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Ik verzoek u de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
96.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.56. De openingstijden van maart t/m november leggen beperkingen op voor het uitoefenen van een mini camping. Mijns inziens zou dit het hele jaar kunnen. Ik verzoek u dan ook dit aan te passen naar het hele jaar.</p>	<p>Een mini-camping is mogelijk als nevenfunctie bij stadslandbouw. Het betreft voorzieningen die buiten de roodkavel aangebracht worden en om die reden stelt de gemeente hier strikte voorwaarden aan, waarbij de kampeermiddelen ook niet het gehele jaar door aanwezig mogen zijn. Een eenduidige periode is daarbij eenvoudiger te handhaven dan dat elke initiatiefnemer een eigen periode kiest. Gekozen is voor de gebruikelijke kampeerperiode, van 15 maart tot 1 november. Gedurende deze periode zijn ook de meeste activiteiten in het gebied met stadslandbouw en de grond is in het algemeen droger, waardoor deze beter begaanbaar is voor de kampeerfunctie. Een jaarrond recreatiebedrijf met nachtverblijf (waaronder een camping) is ook mogelijk binnen Oosterwold, maar dan dienen de voorzieningen op de roodkavel gesitueerd te worden.</p>
96.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
96.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kaveldeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. Ook voor heel kleine wijzigingen zoals de vorm van een vijver. Het is een groot middel voor vaak kleine wijzigingen. Een los</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	ontwikkelplan naast de omgevingsvergunning is voldoende. Ik verzoek u dit dan ook te schrappen.	voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
96.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid d. Er wordt aangegeven dat er ten minste één volledige zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting. Het niet meer toegankelijk zijn van de doorwaadbare zones omdat er auto's op parkeerplaatsen voor staan is niet wenselijk. Ik zie graag dat u deze eis verwijdert om de doorwaadbaarheid te behouden.	Met de herziening is deze regel niet gewijzigd. De verharding/infra is ook een openbaar toegankelijke strook. Hierbinnen mag weliswaar geparkeerd worden, maar evengoed geldt de eis dat ook de andere randen openbaar toegankelijk ingericht worden.
<b>97.</b>	<b>Zienswijze 97</b>	
97.1	De gebruikelijk methode voor het bepalen van BVO is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De methode in het voorgestelde bestemmingsplan wijkt hier van of doordat de BVO bepaald wordt door gebruik te maken van fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes. Deze methode is in vergelijking met methode volgens vastgelegd in NEN 2580 onduidelijk. In de NEN 2580 is duidelijk vastgelegd hoe er gemeten wordt, wat meegerekend wordt in de BVO en wat niet (zoals een overstek, trapgat, etc.). In ons oorspronkelijk ontwikkelplan hadden wij een schuurtje, carport en kas gepland. Door de prijsverhoging van de grond hebben wij genoodzaakt om onze plannen aan te passen vanwege te hoge kosten. Wij willen nog steeds in de toekomst een schuurtje, carport en kas realiseren, deels voorbij de voorgevel (dus vergunningsplichtig). Omdat onze woning met 1 verdieping en een vide mogelijk te hoog is volgens de nieuwe methode (afhankelijk van hoe dit berekend wordt – dit is nog onduidelijk) hebben we mogelijk minder bouwrecht beschikbaar. Als wij voorafgaand aan het indienen van onze vergunning hadden geweten van deze alternatieve BVO zouden we andere keuzes hebben gemaakt wat betreft onze woning. Ik vermoed dat wij niet de enigen zijn die gedupeerd kunnen worden door de voorgestelde BVO-methodiek. Ik verzoek u bestaande initiatieven te compenseren met bouwrecht of roodrecht indien u deze alternatieve BVO-methode wilt gebruiken, ofwel een overgangsregeling in te stellen waarbij bestaande initiatieven onder de regels van het oude bestemmingsplan vallen. Planschade uit te keren zodat getroffen initiatieven roodkavel kunnen bijkopen is te veel administratieve rompslomp. Hoe dan ook dient de voorgestelde BVO-methode verduidelijkt te worden. Nog beter is om gewoon de gebruikelijke BVO-methode volgens NEN2580 te gebruiken.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>98.</b>	<b>Zienswijze 98 &amp; zienswijze 99</b>	
98.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>99.</b>	<b>Zienswijze 99</b>	
99.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 98.	Zie zienswijze 98.
<b>100.</b>	<b>Zienswijze 100</b>	
100.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. <i>“Een aaneengesloten stuk grond, dat door zijn vorm en minimale breedte van 5 meter over de gehele oppervlakte reële mogelijkheden biedt voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;”</i> Nieuw is hier de toevoeging dat het bouwveld een minimale breedte van 5 meter moet hebben. Het lijkt erop dat deze toevoeging is gedaan om te voorkomen dat initiatiefnemers smalle paadjes naar een bijgebouw realiseren. De toevoeging voorkomt echter ook dat initiatiefnemers in de lengte van hun kavel een bijgebouw als een kas willen plaatsen. De kas moet dan immers 5 meter breed zijn en deze moet volgens het huidige bestemmingsplan op de roodkavel geplaatst worden. Bekend is dat veel initiatiefnemers last hebben van de regel dat</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>er maar één aaneengesloten roodkavel mag zijn, en dat velen van hun een schuurtje maar met name een kas of ander bijgebouw op enige afstand van hun hoofdwooning willen bouwen. De toevoeging 'minimaal 5 meter breed' lijkt in deze herziening toegevoegd om deze belemmering voor wensen van initiatiefnemers te vergroten. Graag zie ik de toevoeging 'minimaal 5 meter breed' geschrapt worden. Er kan eventueel een toevoeging erbij dat bijgebouwen op het roodkavel geplaatst worden met een minimale breedte van 2 meter inclusief een pad naar dat bijgebouw.</p>	<p>meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
100.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
100.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. "Een zone die openbaar toegankelijk is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer en andere hiermee vergelijkbare voorzieningen van openbare aard." Deze gehele sectie is nieuw toegevoegd, met name het gedeelte over routes voor langzaam verkeer levert veel onduidelijkheid en staat op gespannen</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voet met waar de doorwaadbare zone voor bedoeld is. Van Dale geeft als definitie van verkeer in deze context het volgende: <i>“ver-keer (het; o) het zich bewegen of het vervoer van personen, voertuigen en goederen: autoverkeer, betalingsverkeer, luchtverkeer, scheepvaartverkeer, telefoonverkeer, treinverkeer, woon-werkverkeer.”</i></p> <p>Onder initiatiefnemers heerst onduidelijkheid over de inrichting van de doorwaadbare zone en wat hierin toegestaan mag worden. In bovenstaande sectie is het dus toegestaan om met een bromfiets, tractor, shovel, enz. in de doorwaadbare zone te rijden wat mijns inziens een belemmering oplevert voor omwonende en anderen die gebruik maken van de doorwaadbare zone. Daarnaast zal er dan verharding aangelegd moeten worden om dit verkeer te dragen, iets wat het groene karakter van Oosterwold schade toebrengt. Daarnaast is het de vraag wie voor de kosten opdraait als een shovel, tractor, brommer de doorwaadbare zone aan gort rijdt. In de nieuwsbrief van Maak Oosterwold van mei 2016 is te lezen: <i>“De publieke toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers rondom het kavel van 2 meter geldt voor alle zijden van het kavel waar geen kavelweg wordt gerealiseerd. Op die manier ontstaat er een toegankelijk – doorwaadbaar – landschap. Doorwaadbaar houdt in dat wandelaars en fietsers zich over een verfijnd netwerk van paden door het gebied kunnen begeven. Deze publieke toegankelijkheid mag bestaan uit een % publiek groen, maar dat kan ook een andere verschijningsvorm hebben. Zo kan het ook gedeeltelijk bestaan uit stadslandbouw waarbij van de buitenzijde 2 meter publiek toegankelijk is...Ik vraag mij derhalve af waarom wandelaars en fietsers vervangen is door langzaam verkeer, wie geeft mij de garantie dat als ik mijn doorwaadbare zone ook gebruik voor stadslandbouw die niet vernielt wordt als er langzaam verkeer overheen gaat?”</i></p>	<p>fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van ‘doorwaadbare zone’ zal worden aangepast. ‘Routes voor langzaam verkeer’ wordt gewijzigd in ‘fiets- en voetpaden’.</p>
100.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. “Met een omgevingsvergunning wordt de kavelsamenstelling per kavel vastgelegd. Daarbij geldt dat per kavel de verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw moet voldoen aan de samenstelling in tabel 1. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik en het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen.”</p> <p>Nieuw is hier dat afwijkingen in de omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik en het verboden is om dit te wijzigen zonder vergunning. In de nieuws-</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>brief van 1 oktober 2020 is onderstaand te lezen: <i>“Na grondoverdracht hebben bewoners vaak hun kavel anders ingedeeld. Bijvoorbeeld omdat op het noorden landbouwproducten in de schaduw van een woning het nauwelijks doen en op een andere plek wel. Het gebiedsteam Oosterwold ziet ook vaak verschillen in de wijze waarop bewoners de doorwaadbare zone hebben aangelegd en in stand houden. Een andere kavelindeling komt her en der voor in Oosterwold, maar dient wel een officieel karakter te krijgen in de vorm van een revisietekening (herziene tekening). Zo'n revisietekening is ook belangrijk voor eventuele verkoop van kavel en huis. Deze moet bij notariële overdracht voldoen aan de oorspronkelijke koop van de grond (AO). Een goedgekeurde revisietekening op basis van de juiste indeling, percentages en Oosterwold-condities brengt zowel verkoper als koper dan niet in (toekomstige) problemen. Juiste indeling en percentages. Het gebiedsteam Oosterwold gaat elke kaveleigenaar enkele jaren na grondoverdracht gelegenheid geven om – indien nodig - een revisietekening met de juiste percentages van zijn kavel te retourneren. Per kaveleigenaar stellen we een kaart beschikbaar met de oorspronkelijke ontwikkelplanindeling, te beginnen met het VTZ-doelgebied (omgeving Emile Durkheimweg). Deze indeling kunnen de initiatiefnemers vergelijken met hun huidige praktijk om zo de verschillen aan te geven.”</i> De tekst in het herziene bestemmingsplan kan geïnterpreteerd worden als zijnde dat een initiatiefnemer die de kavel anders ingedeeld heeft ten opzichte van het oorspronkelijke plan een vergunningsproces moet doorlopen waar dit in de nieuwsbrief anders wordt uitgelegd, namelijk dat het indienen van een revisietekening bij het gebiedsteam Oosterwold al voldoende is. Graag zie ik de laatste regel in het herziene bestemmingsplan aangepast worden. Het woord 'vergunning' zou gewijzigd kunnen worden naar 'revisietekening'.</p>	
100.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. <i>“Alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra met een minimale breedte van 2 meter;”</i>. Zie de zienswijze onder 1.30 doorwaadbare zone, het is niet zozeer dat ik bezwaar heb tegen 2 meter breedte, ik ben echter van mening dat er gericht gedefinieerd moet worden voor wie de doorwaadbare zone bedoeld is, waarom is in deze sectie 'toegankelijk voor fietsers en voetgangers' eruit gehaald?</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.
100.6	<p>Beperken van het Clusteren van woningen. Dit is met name het geval voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
<b>101.</b>	<b>Zienswijze 101</b>	
101.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.	Zie zienswijze 1.
<b>102.</b>	<b>Zienswijze 102</b>	
102.1	<p>Om de uitgangspunten van de wijk te beschermen is er een (financiële) prikkel nodig voor het nakomen van de afspraken. De ontwikkelplannen worden zeer secuur getoetst, terwijl er nagenoeg geen controle is op de praktijksituatie. Een brutaal mens heeft in deze si-</p>	<p>Het bestemmingsplan biedt regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van een ontwikkeling conform de ambities van Oosterwold. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	tuatie veel te winnen. Consequenties van het niet nakomen van afspraken moeten er zijn voor degenen die zich hier bewust, stelselmatig niet aan houden. En niet bij andere bewoners. Dit zodat de uitgangspunten van de wijk ook in de praktijk worden geborgd.	
102.2	<p>Er worden tegenstrijdige berichten vanuit Team Oosterwold gecommuniceerd. Enerzijds wordt er gesproken over volledig vrijhouden van de volledige 2 meter doorwaadbare zone (dwz) Anderzijds wordt er gesproken over beplanting in deze zones. Ook worden de termen voetgangers, fietsers en langzaam verkeer door elkaar gebruikt. Dit strookt niet met elkaar en vraagt om duidelijkheid en definities. Op dit moment is verkeersveiligheid niet opgenomen als speerpunt in deze doorwaadbare zones (dwz) Vele doorwaadbare zones zijn in de praktijk niet aangelegd, niet herkenbaar en niet bruikbaar voor voetgangers en fietsers. Tevens wordt er gebruik van de dwz door vormgeving, inrichting etc. ontmoedigd. In de praktijk betekent dit dat o.a. naar schoolgaande kinderen door groot bouwverkeer moeten fietsen. Oosterwold heeft immers ook geen trottoirs. Visie: Contractueel opnemen van vrijhouden van deze zones. Dwangsommen opnemen bij de overeenkomst met de initiatiefnemers en proactief controleren en handhaven. Ook bij reeds gepasseerde Overeenkomsten indien nodig dwangsommen toe passen. Op geen enkele manier mag gebruik van de dwz worden ontmoedigd door bijvoorbeeld vormgeving, beplanting of ervoor zetten van voertuigen etc. Het midden deel van de dwz tussen buurkavels minimaal 2,5 mtr vrijhouden van begroeiing, bomen, obstakels zoals bijvoorbeeld individuele iba's. Opnemen verkeersveiligheid als speerpunt, zodat alle verkeersdeelnemers veilig door de wijk kunnen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
102.3	<p>De opgestelde normen voor het aantal parkeerplaatsen zijn in de praktijk vaak niet toereikend. Voertuigen worden structureel in berm en bochten geparkeerd met onveilige verkeerssituatie en belemmeren van verkeer tot gevolg. Visie: Iedere initiatiefnemer zorgt voor korte en lange termijn voor voldoende parkeerplaatsen op de eigen kavel. En moet los van de norm voorzien in de dagelijkse/wekelijkse behoefte.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen kavel wordt opgevangen. Parkeren is alleen toegestaan op de gedeelten van de kavel die als roodkavel of voor verharding/infra is aangemerkt. Ook is geborgd dat voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsers conform de actuele Nota Parkeernormen. Daarmee zou voldoende parkeergelegenheid aangelegd moeten zijn, ook voor bezoekers. Als in de praktijk elders geparkeerd wordt, kan op grond van het bestemmingsplan gehandhaafd worden. Het staat (gezamenlijke) initiatiefnemers vrij om, binnen de spelregels van Oosterwold, een separaat kavel te ontwikkelen ten behoeve van parkeren. Binnen het roodkavel en op het gedeelte verharding/infra kan dan geparkeerd worden of zelfs gebouwde parkeervoorzieningen zoals parkeerkofters te realiseren.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
102.4	<p>De verzoeker verwijst naar kavelwegverenigingen. Leden worden in situaties en rollen gedwongen met conflicten tussen burens tot gevolg. Bestuursleden zijn tevens belanghebbenden, dit kan voor gespannen verhoudingen zorgen. Vriendjespolitiek en zelfverrijking komen binnen onze eigen vereniging regelmatig voor. Een meerderheid van stemmen geeft niet per definitie een eerlijke/democratische/juridisch correcte / wettelijk toegestane uitkomst. (Vrienden)Belangen kunnen immers sterk verschillen. Bij geschillen en conflicten kunnen initiatiefnemers nergens laagdrempelig terecht. Bij een dictatuur van het bestuur zijn er situaties waarbij initiatiefnemers in een juridisch vacuüm terecht komen. Visie: Mogelijkheden om de beslissingen laagdrempelig en onafhankelijk door de gemeente te laten toetsen. Bij blijvend disfunctioneren de mogelijkheid voor initiatiefnemers om het eigendom van de kavelweg vlot over te dragen aan de gemeente Almere.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.</p>
102.5	<p>Een roodkavelbank kan lokaal voor een veel hogere bebouwingsdichtheid zorgen. Tevens is het onduidelijk op welke wijze dit transparant, tegen welke prijs kan worden gedaan. Een roodkavelbank lijkt de opmaat voor een hoop nieuwe onduidelijkheden. Tevens staat het haaks op de beperkte bebouwing en het groene open karakter van Oosterwold. Visie: Niet aan een roodkavelbank beginnen maar vasthouden aan de huidige normen en het groene karakter van Oosterwold. Om het geheel voor meer mensen betaalbaar te krijgen, zou het laagdrempelig maken van bijvoorbeeld 2 onder 1 kap woningen gunstig zijn. Dit scheelt aanzienlijk in de grond- en bouwkosten en is een prettige variant in de wijk.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
102.6	<p>Bij het indienen van een revisie tekening, wordt deze getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Iedere initiatiefnemer betaalt ook even veel voor de beoordeling. Terwijl de aanpassingen kunnen variëren van een detail aanpassen tot plannen die compleet worden herzien. Visie: Revisie tekeningen worden beoordeeld a.d.h.v. het bestemmingsplan die op het moment van de vergunning van kracht was. Voor kleine aanpassingen wordt een aanzienlijk lager bedrag</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>gerekend dan voor een complete herziening. Revisie tekeningen moeten laagdrempelig kunnen worden ingediend en beoordeeld.</p>	<p>zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevriest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
<b>103.</b>	<b>Zienswijze 103</b>	
103.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Ver-</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>zoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.</p>	<p>rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
103.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van de bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) de bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en de roodkavel.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
103.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door "voetgangers".</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
103.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, omdat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oostervold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
103.5	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De nieuwe regel zou worden: het voorgeschreven percentage water sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen water van de aansluitende kavel. Ook hiervoor geldt dat zolang je niets wilt wijzigen er niets aan de hand is, maar zodra je wel ergens een keer een nieuwe vergunning voor nodig hebt, je in de problemen kunt raken. Schrappen dus s.v.p. of bestaande initiatieven de mogelijkheid geven voort te borduren op de bestaande situatie.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
103.6	In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	
<p><b>104.</b> 104.1</p>	<p><b>Zienswijze 104</b></p> <p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.	
104.2	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen).</li> <li>• Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn.</li> <li>• Dat het pad begaanbaar is.</li> </ul> <p>Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
104.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Deze tekst is nu veranderd in: "Indien in of op het land wordt gebouwd: 30 centimeter boven de kruin van de weg waar de kavel op ontsluit." Dit maakt dit peil afhankelijk van de hoogte waarop de weg wordt aangelegd. Van dit peil zijn een aantal regels afhankelijk, die niets te maken hebben met het peil van de weg. Niet alleen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw, maar ook de berekening van BVO. Bovendien is het onduidelijk welke weg bedoeld wordt. Er zijn kavels die aan meerdere wegen ontsluiten / aansluiten. Ook is het onduidelijk welke hoogte van de weg dan bedoeld wordt. De hoogte van de kavelweg is immers niet altijd eenduidig. Het ontwerp van de weg wordt uiteindelijk bepaald door de de Kavelwegvereniging, vaak jaren nadat een vergunning voor huizen is aangevraagd. Daarmee ligt de hoogte van de weg ook nog niet vast, en kan deze maatstaf dus niet gebruikt worden om het Peil van gebouwen e.d. te toetsen. Vaak wordt de weg</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	aangelegd met een hoogte gerelateerd aan het maaiveld. Maar als het maaiveld door bodemdaling zakt, dan kan de weg ook zakken. De hoogte van de kruin van de kavelweg is een onbruikbare maat, omdat die weg nog helemaal niet is aangelegd, op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, en niet bepaald wordt door de initiatiefnemer maar door de Kavelwegvereniging, en bovendien met bodemdaling zal veranderen. Zienswijze: Er is in feite maar een eenduidige maat voor Peil vast te stellen: als deze gelijk wordt gesteld aan het Vloerpeil. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen	
104.4	Op diverse plekken wordt gebruik gemaakt van een relatering van maten aan het maaiveld. Maar dit is niet een eenduidige term en die is niet eenduidig gemaakt. Het kan bijvoorbeeld een onderdeel van een ontwikkelplan zijn om de hoogte van het maaiveld te wijzigen. Ook kan in een gebied al voordat iemand een ontwikkelplan indient de hoogte van het maaiveld worden gewijzigd, bijvoorbeeld voor aanleg van een weg, of naburige kavels. Zienwijze: gewenst is dat het maaiveld wordt gedefinieerd gerelateerd aan het moment dat de vergunning wordt ingediend, er vanuit gaande dat de kavel als onberoerde grond wordt gekocht en niet in de tussentijd kunstmatig van hoogte is veranderd. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.	Maaiveld is een term die in het gebruikelijke taalgebruik eenduidig gedefinieerd is en om die reden niet in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is opgenomen. Uiteraard wordt het maaiveld ten tijde van een vergunningaanvraag bedoeld.
104.5	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2.1. Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd. Is dat niet in strijd met het uitruilen van roodkavel? 11.3.a: het is verboden om houtgewassen te kappen of te rooien. Is dat niet in strijd met het ontbreken van een kapvergunningsregeling in geheel Almere? Graag verduidelijken. 11.3.b: Het is verboden om leidingen aan te brengen? Mag ik geen leiding aanleggen naar mijn schuurtje, of een drainagebuis of stroomleiding naar een fontein in mijn vijver? 11.3.c: Verboden Ophogen van de bodem. Sic!!! In Almere. Gewenst is dat het ophogen van de bodem is toegestaan. Misschien kan er een grens worden gesteld, maar verbieden is onzinnig. Het is ook niet duidelijk hoe het bestemmingsplan gelezen moet worden dat op basis van het vergunde ontwikkelplan (volgens regels zoals in artikel 13) uitzondering / toestemming regelt voor bovenstaande verboden.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13. De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.
104.6	Het is nagevraagd bij de ontwerpers van Oosterwold: bureau MVRDV: het is nooit de bedoeling geweest, dat vergunningsvrij bouwen in Oosterwold leidt tot een hogere bouwdichtheid dan de norm voor bebouwing in het bestemmingsplan. Vanwege de hoge	Met de herziening zijn de regels hieromtrent niet aangepast ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Bij vergunningvrij bouwen vindt er geen toetsing aan het bestemmingsplan

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>grondprijzen kiezen initiatiefnemers voor kleinere kavels, en ontstaat meer behoefte aan bouwen bovenop de norm voor maximale bebouwing. In de praktijk zie je dat initiatiefnemers in toenemende mate gaan maximaliseren op vergunningsvrij bouwen. Dat tast de kwaliteit van het open landschap in Oosterwold aan. Zie 13.12.2 p. 39. Zienswijze: Gewenst is dat het totaal BVO in overeenstemming blijft met de kavelsamenstelling volgens het ingediende plan. Dat kan, door de regel over maximaal BVO ook van toepassing te verklaren op vergunningsvrij bouwen. Er is dan geen vergunning nodig, maar wel een toets op de verhouding tussen BVO en de grootte van de kavel. De gemeente toetst ook al of initiatiefnemers vergunningsvrij buiten de roodkavel bouwen. Dat kunnen zij dus ook doen binnen de roodkavel.</p>	<p>plaats. Regels in het bestemmingsplan zijn dan ook niet van toepassing en kunnen de vergunningvrije bouw mogelijkheden niet inperken. Hier is één uitzondering op en dat is dat in het bestemmingsplan het erf kan worden gedefinieerd dat relevant is voor het bepalen van de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Dat is gedaan in Oosterwold: de roodkavel geldt als erf. Daarmee zijn de vergunningvrije bouw mogelijkheden beperkt tot het gedeelte van de kavel waar bebouwing toch al wordt toegestaan. Wel is het zo dat deze bebouwing niet meetelt in de maximale bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan.</p>
104.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is aankopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat: <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarren te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
104.8	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
104.9	<p>Het allereerste principe van Oosterwold is dat Oosterwolders Oosterwold maken. Maar in de Governance van Oosterwold, zoals vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Oosterwold, en in de praktijk uitgevoerd in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold, krijgen bewoners geen inbreng. Dit leidt ertoe dat bewoners te laat geïnformeerd worden over veranderingen in beleid, en niet proactief kunnen meewerken aan beleid en beleidsvoorbereiding. Voorstel: leg in het bestemmingsplan vast, dat, en op welke wijze bewoners en initiatiefnemers van Oosterwold kunnen meebesturen in Oosterwold. Wanneer de raad Governance van Oosterwold bespreekt, is het van groot belang dat die bespreking zich niet beperkt tot de vraag welke overheid waarover gaat. Maar betrek ook bewoners, niet alleen om inspraak te geven maar om bewoners een volwaardige plek te geven in Governance van Oosterwold. Organisch ontwikkelen betekent ook dat bewoners meebesturen in Oosterwold. De inbreng van Oosterwolders is samen te vatten in vier regels: 1. Geef Oosterwolders inspraak voordat beslissingen genomen worden 2. Geef Oosterwolders alle informatie voordat beslissingen worden genomen. 3. Zadel Oosterwolders niet op met risico's waarover ze geen zeggen-</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook in beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plan-toelichting). Het proces van organisatie en besluitvorming van governance en participatie leg je niet vast in een bestemmingsplan. In opdracht van de gemeenteraad is de uitvoering hiervan belegd bij de gebiedsorganisatie. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van het Platform Oosterwold en een groep van andere bewoners over de rol en positie van bewoners.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>schap krijgen. 4. Laten de betrokken overheden in alle gevallen toelichten wat de inbreng is geweest van Oosterwolders en wat zij met deze inbreng hebben gedaan. Inspraak en meebesturen begint met adequaat informeren. Dat is nog steeds allerminst vanzelfsprekend. Het is een verbetering dat de agenda en besluiten van het Bestuurlijk Overleg tegenwoordig worden gepubliceerd, maar nog steeds kunnen bewoners onderzoeks- en adviesrapporten niet inzien voordat die door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold zijn vastgesteld, en dat is te laat voor inspraak en invloed op de adviezen. Gewenst is dat bewoners bij alle onderzoeken en adviezen, voor het vaststellen van de adviezen inspraak kunnen hebben, en daarmee het BOO kunnen adviseren. Benoem ook de roze olifant in de organisatie: De Capaciteit van de gebiedsorganisatie is gewoon verreweg onvoldoende om lopende zaken zorgvuldig en tijdig af te wikkelen. De gebiedsorganisatie verschuilt zich achter een wachtlijst voor aanmelding, maar dat is niet organisch ontwikkelen. De gebiedsorganisatie heeft met de wachtlijst zelf de schaarste veroorzaakt, die mede leidt tot de oplopende grondprijs, waardoor mensen op die wachtlijst meer moeten betalen of van hun project moeten afzien. En bij Governance hoort ook communicatie: kan de gebiedsorganisatie een SLA (service level agreement) opnemen in de werkwijze van de gebiedsorganisatie? En een volwaardige klachtenprocedure. Bij Governance hoort niet alleen een risicoanalyse die u jaarlijks van de gebiedsorganisatie krijgt: risico's voor de gemeente. Wat te denken van risico's voor bewoners? De gemeente dekt haar eigen risico's in met allerlei juridische bepalingen, die weinig rekening houden met risico's van bewoners. Misschien zou het een idee zijn dat de Rekenkamer zich eens hierover buigt en adviseert voordat we deze Governance vastleggen. Voorstel: om in de jaarrapportage Oosterwold ieder jaar ook een risicoanalyse voor initiatiefnemers en bewoners toe te voegen.</p>	
104.10	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	
104.11	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaliseren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
104.12	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders, op aansturen van de gemeente destijds, voor vele duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
104.13	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.</p>
104.14	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen heb-ben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodka-vel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswo-ningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de moge-lijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij m.i. artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.</p>	<p>Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
<b>105.</b>	<b>Zienswijze 105</b>	
105.1	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
105.2	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; • Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). • Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. • Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
105.3	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebewegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
105.4	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
105.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
105.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
<b>106.</b>	<b>Zienswijze 106</b>	
106.1	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 15.	Zie zienswijze 15.
<b>107.</b>	<b>Zienswijze 107</b>	
107.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijn inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".	een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
107.2	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. De nieuwe berekening kan gunstig zijn voor initiatieven met een zadeldak waarin een verdieping is gerealiseerd, echter beperkend voor initiatieven waarin geen extra verdieping wordt gerealiseerd. Daarnaast zal voor initiatiefnemers die beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ter illustratie: bij de nieuwe definities van het peil en BVO zou het bovenste gedeelte van onze woning als BVO gezien worden. Het moge duidelijk zijn dat dit geen extra vloeroppervlakte oplevert. Ook zorgt de nieuwe definitie voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. Dit is in Oosterwold vaak het geval gezien het advies wat wordt gegeven voor hoogte van het vloerpeil. De nieuwe berekening levert planschade op voor diverse initiatieven. Graag zie ik dat de landelijke regels aangehouden worden (NEN 2580).	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
107.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de ge-	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>biedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen).</li> <li>• Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn.</li> <li>• Dat het pad begaanbaar is.</li> </ul> <p>Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerkingen en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Graag zie ik een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimum eis van een route voor voetgangers. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen en de term 'langzaam verkeer' te verwijderen.</p>	<p>veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
107.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan</p>	<p>De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
107.5	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Voor de bewoners/ eigenaren van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar zij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschapelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
107.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. De toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijn inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: <i>“Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen.”</i>. <i>“Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”</i></p>	
107.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijn inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden</p>
107.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 2.5 of 3 meter.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
107.9	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
107.10	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>108.</b>	<b>Zienswijze 108</b>	
108.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel.</p> <p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
108.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wenselijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
108.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijdt is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
108.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft tov NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
108.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Als bewoner/ eigenaar van een kavel en onroerend goed aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor ons uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Dit is namelijk iets waar wij tijdens de koop van de grond en ontwerp van de woning geen rekening mee hebben kunnen houden.</p>	<p>De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschappelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
108.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
108.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjes woningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
108.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld grondwaterniveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
108.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de beredening dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
108.10	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	
108.11	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen, voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
<b>109.</b>	<b>Zienswijze 109</b>	
109.1	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>110.</b>	<b>Zienswijze 110</b>	
110.1	In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan het werkelijk gerealiseerde vloeroppervlak. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen,	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>niet het oppervlak van de vloeren. De voorgestelde rekenmethode waarbij een fictief vloeroppervlak wordt toegekend afhankelijk van de gebouwhoogte heeft te maken met de inhoud van het gebouw en niet met het gerealiseerde vloeroppervlak en beschouw ik dan ook als irrelevant. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is aan daling (inklinking) onderhevig en zou niet als vast ijkpunt gehanteerd horen te worden. De gebouwen in Oosterwold staan op palen en blijven om deze reden op hun plaats. Na verloop van tijd zou om deze reden het Bruto Vloer Oppervlak van een gebouw vanzelf toenemen omdat de weg in hoogte daalt. Daarnaast is het zo dat Oosterwold als gebied met meer vrijheden en mogelijkheden is opgezet ten opzichte van de traditioneel geldende regels. Ik zie niet in waarom (in dit licht) afgeweken zou moeten worden van de door vrijwel alle gemeenten gehanteerde methode voor de berekening van het BVO, vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u voorgestelde berekenmethode levert ons inziens alleen maar extra beperkingen die ingaan tegen de opzet van Oosterwold. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om die plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is, indien al mogelijk, een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
110.2	<p>De FAR-berekening zou mijns inziens moeten gaan over het gerealiseerde Bruto Vloer Oppervlak per verdieping en niet over het bebouwde oppervlak op een vastgestelde hoogte ten opzichte van een vast punt. Dit zou betekenen dat een verdieping bruto maximaal 3 meter hoog zou mogen zijn. De rekenmethode zou er volgens mij op gericht moeten zijn om zaken mogelijk te maken in plaats van zaken onnodig in te perken. Indien initiatiefnemers beschikken over</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de bestaande rekenregels niet te wijzigen.</p>	<p>worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlaagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
110.3	<p>In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn, zeker in het licht van organische groei, niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek te kiezen om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een bijenboet staat in de regel in de weide en niet direct naast je woning. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Bijen hebben beschutting nodig en stahoogte is noodzakelijk om in de bijen te kunnen werken. Wij stellen dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet voor bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
110.4	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, lokalen voor buurtactiviteiten door verenigingen. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor voorzieningen (sport, trapveldjes, markthal, buurt- cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	
110.5	<p>Om organische groei als één van de fundamentele uitgangspunten mogelijk te maken voor de realisatie van Oosterwold is het aanleggen van eigen afvalwaterzuivering op de kavel als noodzakelijke consequentie geëist. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap nu aansturen op een aansluiting op een nieuwe rioolinfrastructuur. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de elke bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het, samen met de leveranciers, op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, dat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoners en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
<b>111.</b>	<b>Zienswijze 111</b>	
111.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kaveldeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging vergunning.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
111.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is is in de herziening in artikel 13.24.2 een</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
111.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p> <p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
111.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
111.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kaveldeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kaveldeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kaveldeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kaveldeling naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn, zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>112.</b>	<b>Zienswijze 112</b>	
112.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Deze huidige omschrijving geeft voor de initiatiefnemers van Oosterwold te weinig houvast om deze strook op passende, danwel gewenste, wijze vorm te geven. Voor zover er in andere documentatie meer over is beschreven, mij echter niet bekend, wil ik hierbij een bijdrage leveren voor meer detaillering. Voorwaarden die het zowel voor de kaveleigenaar als de bezoeker e.e.a. duidelijk maken: 1. Er zijn meerdere benamingen in omloop voor de strook van 2 meter aan de buitenrand van de kavel; hier staat nu: "buitenranden" terwijl er elders vaak over: "doorwaadbare zone" gesproken; graag een eenduidige benaming. Voor het gemak maak ik hier verder gebruik van DWZ. 2. Aangezien de DWZ voor iedere kavel geldt is dan de daadwerkelijke strook minimaal 4 meter breed. Voor betreffende inrichting zal dit in gezamenlijk overleg bepaald worden zolang deze vrij toegankelijk is voor bewoners en bezoekers. 3. In het bestemmingsplan wordt gesproken over "voetgangers en fietsers". En zelfs elders over "langzaam verkeer". Deze invulling van opties mbt 'toegankelijkheid' geeft veel ruimte voor subjectieve interpretatie. Dat deze ruimte zich leent voor</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>uiteenlopend bezoek en gebruik wil nog niet zeggen dat dit allemaal welkom is. Deze strook is eigendom van twee perceeleigenaren en, hoewel verplicht publiekelijk toegankelijk, bepalen zij samen hoe de inrichting eruit gaat zien; er is geenszins sprake van een deel verhard tot een pad. Daarom behoren opties als 'fietsen' en 'langzaam verkeer' niet tot standaard gebruik. Wandelen met de fiets aan de hand, of incidenteel een tractor tbv lokaal gebruik lijkt me geen probleem, mits de inrichting dat toelaat. 4. Ten behoeve van duidelijk onderscheid tussen perceel (privé gebied) en DWZ moet goed zichtbaar en herkenbaar aangegeven worden waar een DWZ begint en eindigt; mogelijk dmv een uniform bordje. 5. Omwille van benodigde navigatie in de DWZ worden op kruisingen richtingsbordjes geplaatst welke verwijzen naar de straatnaam waar de DWZ op uitkomt. 6. Regulier onderhoud van de DWZ valt onder de gedeelde verantwoording van beide perceeleigenaren, waarbij voldoende 'doorwaadbaarheid' een voorwaarde is. 7. Toepassing van divers 'groen' in de DWZ gaat in samenspraak met de buur-perceeleigenaar. Hierbij wordt beplanten met struiken of bomen niet uitgesloten. Ook als onderdeel van gewenste stadslandbouw. Bij deze het verzoek aan u om bovenstaande onderdelen van mijn zienswijze, geheel danwel gedeeltelijk, over te nemen in het gewijzigde bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan biedt regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van een ontwikkeling conform de ambities van Oostervold. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd.</p>
<b>113.</b>	<b>Zienswijze 113</b>	
113.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter voor kassen en 2 meter voor dierenverblijven. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	
113.2	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Daarnaast ontbreekt het aan heldere visie waarom ook voor de kleinere kavels verlangd wordt dat er een doorwaadbare zone tussen de kavels gerealiseerd moet worden en wat hiervan het</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>aantoonbare voordeel is voor de doorwaadbaarheid van de buurt. Het toestaan op de doorwaadbare zone van gemotoriseerd verkeer zoals scooters en tractoren is zeer onwenselijk, met name voor de kleinere kavels waar de doorwaadbare zone vlak langs het huis loopt. Ook zijn de reeds gerealiseerd doorwaadbare zones vaak voorzien van bruggetjes en loopplanken die niet berekend zijn op dit type zwaarder verkeer.</p>	
113.3	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
113.5	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.	moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
113.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven. De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
113.6	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
<b>114.</b>	<b>Zienswijze 114</b>	
114.1	<p>In een bestemmingsplan worden diverse zaken geregeld om een gebied te ontwikkelen en in te richten. Uiteraard moeten er regels zijn voor veilig bouwen, bereikbaarheid en landschappelijke inrichting. Voor het gebied Oosterwold is het wel van belang dat de initiatiefnemers de ruimte hebben om de gewenste organische ontwikkeling te realiseren. Daar horen geen beperkende maatregelen bij waardoor er geen bijzonder huis of aparte kavelinrichting kan ontstaan. Een goede mix van basisregels en vrijheid in het bestemmingsplan lijkt mij wenselijk.</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevriest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p>
114.2	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
114.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In de lijst termen zag ik ook een BVO voor Bedrijfsvloeroppervlakte? In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a></p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
114.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	
114.5	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
114.6	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
114.7	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.</p>
114.8	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijk-heden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk an-dere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oos-terwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijk-heden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
114.9	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Bewoners moeten wel de keus hebben om een eigen zuivering aan te leggen. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
115.	<b>Zienswijze 115</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
115.1	<p>Verder vind ik dat wij als bewoners te weinig inspraak krijgen in de ontwikkeling van onze wijk. Hierbij overheerst het gevoel dat wij de speel bal zijn van de diverse partijen, en niet serieus genomen worden. Partijen die voor het gevoel, dubbele agenda's voeren en bepaalde normen strenger hanteren om dit kracht bij te zetten.</p>	<p>Oosterwold is een dynamisch gebied, waar geëxperimenteerd wordt. Er is intensief contact tussen initiatiefnemers, bewoners, de gebiedsorganisatie Oosterwold en de gemeente. Knelpunten en wensen worden uitgewisseld en het kader voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt bijgesteld op nieuwe inzichten. Dit is een continu proces. De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan vormt hierin een belangrijke stap, waarmee -na het al eerder opgestelde wijzigingsplan- een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. De evaluatie van Oosterwold en de consultatie met de omgeving, zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting en ook de nu ingekomen zienswijzen, worden daarin meegenomen. Er zijn keuzes gemaakt welke aanpassingen gewenst zijn, welke aanpassingen niet gewenst zijn en welke aanpassingen nog nader beoordeeld en besproken moeten worden. Voor die laatste categorie komt deze 1<sup>e</sup> partiële herziening van het Chw bestemmingsplan te vroeg. Nadat over deze punten in de toekomst meer duidelijkheid komt, kan het kader hier op worden aangepast. Bij de aanpassingen die met de herziening worden doorgevoerd is het gedachtegoed van Oosterwold uitgangspunt geweest en deze wordt niet verlaten.</p>
115.2	<p>1.5 / 1.13 aan huis verbonden bedrijf/ bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit punt is verwijderd, hiervoor is punt 1.13 toegevoegd. Graag zou ik zien dat een deel van de tekst uit punt 1.5 wordt opgenomen in punt 1.13. Hierbij gaat het met name om het deel "dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van producten en/of diensten".</p>	<p>Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.</p>
115.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De definitie die wordt voorgesteld in het plan Chw bestemmingsplan Oosterwold doet geen recht aan de gemeten oppervlakten en heeft verregaande financiële consequenties voor bewoners. Bij buitenmaats meten vanaf 1,5 meter en dan elke 3 meter geeft een vertekend beeld van de oppervlakten. Een woning voorzien van een mooie grote hoge ingang of een vide, krijgt in het bestemmingsplan te maken met een toevoeging van m<sup>2</sup> terwijl er geen vloer is. Het gevolg is dat voor het bestemmingsplan men te maken krijgt met een X m<sup>2</sup> terwijl het leef oppervlak bij verkoop met Y m<sup>2</sup> veel lager is. Ook wordt er in deze berekening geen rekening gehouden met de technische verbindingen,</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bijvoorbeeld een dikkere vloer ivm geluid isolatie tussen de 2 woonlagen. Dit is een oneerlijke beoordeling, en mijn inziens een verkapte regeling om de prijs op te drijven voor mensen. Plannen die niet meer uitvoerbaar zijn door de nieuwe regeling, kunne mogelijk gemaakt worden door "roodkavel" bij te kopen. Een BVO bepaling dient recht te doen aan het geheel en eerlijk te zijn voor de ontwikkelaar, en niet een eigen verzonnen regeling om meer geld binnen te brengen en/of een regeling om het voor de ontwikkelaar zo moeilijk mogelijk te maken. BVO bepaling volgens richtlijn van de NEN 2580, dus alleen over daadwerkelijke bruikbare vloer oppervlakten.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
115.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Een zone openbaar en toegankelijk ook voor langzaam verkeer? Gemotoriseerd langzaam verkeer op de 2 meter zones is niet wenselijk in het gebied. Wij willen geen gerace langs de kavel randen daar deze ook gebruikt worden door de kinderen uit de wijken om zich langs te verplaatsen. Het aanleggen van fietspaden over deze doorwaadbare zone verhoogt het percentage verharding tot ongewenste hoogte. Tevens past het verharden van een strook over de doorwaadbare zone niet in de toegekende maximale percentages verharding per kavel.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
115.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.56. In de definitie omschrijving staat niks over de maximale percentages die mogen worden toegepast per kavel. Dit word wel omschreven in de definitie stadslandbouw punt 1.71 en komt vervolgens nergens meer terug in de uitvoering. Graag de maximale toegestane percentages opnemen in de uitvoeringsbeschrijving.</p>	<p>De regels van het bestemmingsplan moeten in samenhang worden gelezen. Er is getracht een zo leesbaar mogelijk plan op te stellen. Voor de leesbaarheid is naar aanleiding van deze zienswijze in de digitale versie in artikel 1.71 bij 'mini-camping' een hyperlink opgenomen naar artikel 1.56.</p>
115.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.73. Supermarkten met een winkel oppervlakte van tenminste 500m<sup>2</sup>. Momenteel vestigen zich al 3 supermarkten zich in het gebied. Door hun grote kunnen zij relatief</p>	<p>In Oosterwold zijn inmiddels diverse initiatieven voor detailhandel in levensmiddelen en grotere supermarkten ontwikkeld. In lijn met het</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	goedkope producten aan de man brengen. Dit is een behoorlijke steek onder water voor de diverse klein bedrijfjes die zich momenteel vestigen in Oosterwold. Zij zijn startend en kunnen niet op tegen dit soort grote bedrijven en worden door de vestiging van meer supermarkten uit de markt gewerkt. Een limiet aan het aantal supermarkten zou wenselijk zijn, een maximum hiervoor is met de huidige 3 bereikt.	detailhandelsbeleid wil de gemeente voorkomen dat de supermarkten in Oosterwold ten koste gaan van de voorzieningsstructuur in de andere wijken van Almere. Met de herziening worden nieuwe supermarkten in de ontwikkelregels beperkt. Voor de definitie van supermarkten is aangesloten bij de definitie in de Detailhandelsvisie Almere 2020. Er blijft ruimte voor kleinere initiatieven (tot 500 m <sup>2</sup> ), ook als deze betrekking hebben op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen. Grotere initiatieven zijn, binnen dit bestemmingsplan, alleen toegestaan op de specifiek aangewezen gronden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek in te dienen om (buitenplans) af te wijken van dit bestemmingsplan.
115.7	De verzoeker verwijst naar artikel 3.2.4. Voor bouwwerken ten behoeven van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende bepalingen: Punt f, de oppervlakte van een paardenbak bedraagt niet meer dan 800 m <sup>2</sup> , dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakten indien deze groter is. Waarom wordt hier niet over een minimum maat en/of verhouding gesproken? Een verhouding tussen stadslanbouw en een paardenbak zou op zijn plaats zijn zoals dit ook wordt gehanteerd tussen stadslanbouw en een mini-camping. Als extra zou ook hier het dieren welzijn moeten meetellen, een paard hou je niet alleen in een stal met een rij bak.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft een bestemming 'Agrarisch' die voorziet in een bestemmingsregeling voor een bestaande situatie zoals die al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 3 niet langer relevant. 'Oosterwold'-initiatieven die de afgelopen jaren zijn vergund, vallen onder artikel 4 en zij kunnen daarnaast ook nog ontwikkelen conform de (nieuwe) eisen van artikel 13.
115.8	De verzoeker verwijst naar artikel 5.2.1. Punt c binnen 5 meter uit de voorzijde van de percelen mag niet worden gebouwd. Dit punt behoeft verduidelijking omdat de voorzijde niet goed is omschreven. Naar mijn inziens zou dit moeten zijn dat aan de zijde waar de kavel weg begint, en de voordeur is gesitueerd, de eerst 5 meter niet mag worden bebouwd. Dit is dus de helft van de kavel weg en de nuts zone. Met andere woorden er mag pas worden gebouwd op de kavel na vrij laten van de 5 meter weg en nuts zone. Punt d aan de achterzijde van percelen is bebouwing niet toegestaan binnen 7,5 meter van de perceel grens. Dit kan niet zomaar bepaald en gezegd worden. Als de kavel een slechte locatie heeft kan het zomaar zijn dat je met deze getallen niet uit komt omdat je ingesloten wordt door ongunstige posities. Het zou dan zomaar kunnen zijn dat de positionering zo is dat je binnen deze zone moet kunnen bouwen om je ideaal beeld van je tuin inrichting te kunnen behouden.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft de bestemming 'Gemengd – 1'. Deze bestemming voorziet in een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing langs de Paradijsvogelweg en Prieelvogelweg. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels voor Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 5 niet langer relevant.
115.9	6.2.1 Bouwregels algemeen. (Gemengd 2) Zie omschrijving van punt d bij 5.2.1	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft de bestemming 'Gemengd – 2' die voorziet in een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing langs de Paradijsvogelweg. Deze bebouwing was al aanwezig ten tijde van de

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Als een ontwikkeling plaatsvindt volgens de spelregels van Oosterwold treedt artikel 13 in werking en zijn de regels van artikel 5 niet langer relevant.
115.10	De verzoeker verwijst naar artikel 6.2.2. Punt c afstand tot de voorzijde bedraagt minimaal 8 en maximaal 18 meter, dan wel de bestaande afstand. Waarom hier een grotere afstand tot de woning, dit zou het zelfde moeten zijn als bij gemengd 1. Dus een minimale afstand van 5 meter, de afstand van de weg met nuts tracé. Punt d afstand tot zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen. Waarom wordt hier wel een minimale afstand ingesteld en bij Gemengd 1 niet. Verzoek tot schrappen van deze minimale afstanden. Voor gemengd 2 of voor gemengd 1 en 2 de zelfde minimale grens aan te houden gesteld op een minimale afstand van 2 meter, de afstand van de doorwaadbare zone.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. Het betreft de bestemming zoals die voorheen ook al gold, waarmee een beheerregeling voor de bestaande situatie is opgenomen. Gemengd – 1 heeft betrekking op de bedrijfskavels aan weerszijden van de Prieelvogelweg en Gemengd – 2 op de woon-werkkavels aan de Paradijsvogelweg, waarbij voor beide gebieden verschil is gemaakt in de bouw mogelijkheden. Deze bestaande rechten zijn overgenomen in het Chw bestemmingsplan in 2016 en ook met de herziening worden deze niet gewijzigd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Oosterwold mogelijk en sleutelt niet aan de bestaande bestemmingen.
115.11	De verzoeker verwijst naar artikel 11.2. Punt d Het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% bebouwd zijn. Dit dient te worden aangepast naar: 25%, overeenkomstig de regels gesteld in artikel 13.6 voor een standaard kavel, 7%, overeenkomstig de regels gesteld in artikel 13.6 voor een landbouw kavel, 6%, overeenkomstig de regels gesteld in artikel 13.6 voor een landschap kavel.	De herziening heeft in dit artikel geen aanpassingen aangebracht. In het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' werd ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming (Ecudorp). Deze bestemming is overgenomen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016. Deze regeling heeft geen betrekking op de ontwikkelregels van Oosterwold en voor de indiener van de zienswijze. Op deze gronden is een ontwikkeling mogelijk conform de bestemming 'Woongebied' of een ontwikkeling conform de ontwikkelregels van Oosterwold in artikel 13. De planregeling in artikel 11.3 omvat een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtgewassen of het ophogen van de bodem. Deze activiteiten kunnen vergund worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.3.2.
115.12	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Afwijken van het percentage roodkavel om een project mogelijk te maken klink mooi en kan in sommige gevallen ook een goede oplossing zijn. Alleen geeft de roodbank de nodige twijfels mee. Met name grote project ontwikkelaars speelt dit i de kaart om extra rood in te kopen om zo hun te dure projecten te kunnen uitvoeren. Hierdoor vist de ontwikkelende particulier achter het net. De roodbank zou een ontwikkeling moeten zijn voor de particuliere ontwikkelaar en niet voor de CPO's en project ontwikkelaars.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
115.13	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. punt f. Het voorgeschreven percentage water sluit aan op, bied doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen water van aansluitende kavel. Voor veel kavels is het niet mogelijk of niet wenselijk om het water aan te sluiten op de naast gelegen kavel. Voor veel initiatieven is een solitair water de wens en niet een aan een schakeling van kleine slootjes die door alle kavels heen slingeren. Een groot deel hiervan heeft te maken met het gebruik van water uit eigen water werken. Men wil niet dat medicijn resten van andere lozende kavels in jouw water terecht komen en uiteindelijk in jouw groente tuin.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden
115.14	De verzoeker verwijst naar artikel 13.20. Projecten dienen te voldoen aan de gestelde geluidsnormen zoals genoemd in de beslisboom geluid en slagschaduw. In de beslisboom noemen jullie een grenswaarde van 53 dB voor geluidsgevoelige terreinen en voor de onderste 3 woonlagen. Maar volgens artikel 3.2 van het besluit geluidshinder klopt de gehanteerde norm niet. Dit artikel stelt voor geluidsgevoelige terreinen inderdaad een waarde van 53dB maar voor de bebouwing hierop een grenswaarde van 58 dB. Dit geldt voor buiten stedelijk gebied. Mocht in de toekomst blijken dat Oosterwold toch binnen de grenzen van de stad gaat vallen dat wordt deze grens nog hoger, namelijk 63 dB.	Deze regels zijn bij de herziening niet gewijzigd. De aanpassingen zijn met het wijzigingsplan doorgevoerd en ook het hogere waardenbesluit is eerder genomen. Met het hogere waardenbesluit heeft de gemeente een maximale hogere waarde van 53 dB vastgesteld.
115.15	De verzoeker verwijst naar artikel 13.24.2. Door te stellen dat er op een minimale hoogte tov NAP moet worden aangehouden, wordt er geen rekening gehouden met de verwachte bodemdaling in de komende jaren. Hierdoor wordt de afstand tussen maaiveld en NAP alleen maar groter, dus ook de aanvulling rond de woningen wordt steeds groter. Dit levert indirect ook weer extra kosten voor een initiatief op. Ook de wegen krijgen een raar verloop omdat de huidige wegen mee zakken met het huidige zakken van de bodem, daar nieuwe wegen op een vastgestelde hoogte moeten liggen. Op deze wijze wordt er een kustmatig heuvel landschap aangelegd.	De regels omtrent peil en vloerpeil zijn toegevoegd bij de herziening juist om in te spelen op toekomstige bodemdaling en risico's van wateroverlast. Op dit moment worden advies vloerpeilen afgegeven, die in de praktijk niet opgevolgd hoeven worden. Ook wordt het gebied Oosterwold in het algemeen minder opgehoogd dan gebruikelijk is in stedelijk gebied. Om grote maatschappelijke gevolgen in de toekomst te voorkomen, wordt nu een minimum aanleghoogte voor wegen en bebouwing voorgeschreven. Of initiatiefnemers er dan voor kiezen het gehele kavel op te hogen of dat de bebouwing en wegen hoger komen te liggen dan de overige delen van de kavel, staat hen vrij. Overigens wordt het adviesvloerpeil ook in de huidige

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		situatie door veel initiatiefnemers al opgevolgd. Het is dus niet de verwachting dat met deze regel ineens een heel ander beeld in Oosterwold zal ontstaan qua aanleghoogten.
115.16	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1. Punt f Het beroep of activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend: er is maximaal 1 extra fte in dienstverband toegestaan. Graag zou ik willen dat de 1 fte regel wordt verwijderd uit dit deel. Bij bedrijven aan huis zijn er situaties denkbaar waarbij er meer dan 1 fte werkzaam kunnen zijn. Deze regel blokkeert de mogelijkheden van groei van een aan huis gebonden bedrijf naar een bedrijf met meerdere werknemers op een nieuwe locatie.	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan. De regeling voor beroep en bedrijf aan huis sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Naast de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis, bestaan in Oosterwold mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven.
115.17	De verzoeker verwijst naar artikel 18.1. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden: A en B Ik ben van mening dat elke wijziging van het plan gedeeld en besproken dient te worden met de bewoners en initiatiefnemers van Oosterwold. Het bevoegd gezag mag pas wijzigen doorvoeren na goedkeurende instemming van de bewoners en/of de vertegenwoordig van de bewoners.	Als gebruik wordt gemaakt van artikel 18.1 zal een wijzigingsplan opgesteld worden. Dit wijzigingsplan volgt de wettelijk voorgeschreven procedure, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders betreft die reacties bij het besluit tot vaststelling van dat wijzigingsplan. Zij mogen ook besluiten tot een wijziging zonder instemming van de bewoners en zullen dat besluit moeten motiveren.
<b>116.</b>	<b>Zienswijze 116</b>	
116.1	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er een aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
<p><b>117.</b></p>	<p><b>Zienswijze 117</b></p>	
<p>117.1</p>	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. 4. Dat het pad ook toegankelijk is voor onze mede gehandicapten / slecht lopende burens / bezoekers en op zijn minst gevlakt gemaakt wordt met geen obstakels. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden, mits burens hierover overeenstemming berei-</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	ken. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.	
<b>118.</b>	<b>Zienswijze 118</b>	
118.1	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot en veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebewegen. Ik stel voor dat uw de eis van 8 x het grondoppervlak voor elke bouw m<sup>2</sup> te laten vallen. En vooral in te zetten voor: Bouwen door particulieren/pensioenfondsen/beleggers anders dan woningbouw verenigingen, drie grondprijzen te hanteren. Sociale huur en na 10 jaar uitponden. Sociale huur en na 20 jaar uitponden. Sociale huur en na 30 jaar uitponden, daarop de grondprijs, en het aantal m<sup>2</sup> grond sterk te reduceren zodat we minimaal 30% sociale huur kunnen bouwen in Almere Oosterwold fase 1B, of elders wat onder Oosterwold gaat liggen. Woningen/apt moeten dan wel minimaal 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidige vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
<b>119.</b>	<b>Zienswijze 119</b>	
119.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Als bouwveld wordt een minimale breedte van 5 meter aangehouden om mogelijkheden te bieden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Echter wordt de bewoner erg beperkt in bijvoorbeeld het plaatsen van lantaarnpalen langs de kavelweg, brievenbussen, vogelpalen, vlaggenmasten en alle andere kleinere objecten die onder de definitie bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen. Daarnaast is de min. breedte van 5 meter beperkend voor de kaveldeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek: deze eis verkleinen naar de eerder geldende waarde van het roodkavel, de minimale breedte van 3 meter.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
119.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De Bruto Vloer Oppervlak wordt bepaald door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte. In de berekening wordt gebruikgemaakt van een referentiepunt 30 cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Door wijziging van de eerdere rekenmethode kan veelal minder BVO gerealiseerd dan verwacht en zijn toekomstige plannen niet meer uitvoerbaar. Hoe gaat dit worden opgelost voor eerder vergunde initiatieven? De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen, dat is voor niemand wenselijk. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek: niet afwijken van de NEN2580 en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan of de eerder berekening handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
119.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Dit is een nieuwe invulling ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. In het bestaande plan wordt gesproken over publiek toegankelijke zones voor voetgangers en fietsers. In de herziening wordt de bestemming gewijzigd in langzaam verkeer, waaronder ook landbouwvoertuigen, snorfietzen en bromfietzen en ruiters vallen. Met deze toevoeging kunnen onveilige situaties ontstaan en komt ook het natuurlijke karakter, inclusief de natuur zelf onder druk te staan. Verzoek: de term 'langzaam verkeer' vervangen door 'voetgangers'.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
119.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. De definitie van peil geeft normaliter de hoogte van de begane grondvloer van het gebouw t.o.v. NAP. Een gelijkwaardige standaard voor elke woning. De kruin van de weg kan per kavelweg verschillen en is aan verandering onderhevig. Verzoek: vloerpeil koppelen aan het gangbare NAP.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
119.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt de bermen met onderliggende nutsvoorziening te bestemmen als parkeer gelegenheid. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen worden aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Verzoek: de toevoeging wijzigen in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.</p>	<p>De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.</p>
119.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, dit is onslachtig, kostbaar en veelal onnodig. Zo zou gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold, tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Is een omgevingsvergunning bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling? Eerder werd dit vastgesteld in</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>het ontwikkelplan. Verzoek: Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen. Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag (X) keer zonder vergunning worden gewijzigd, met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden." In andere gevallen de kavelindeling vastleggen en wijzigen in het ontwikkelplan als onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.</p>	
119.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Hoewel een roodbank voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn, kan dit ook voor problemen zorgen. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie zou een initiatief de roodkavel rechten van bijv. de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjeswoningen kunnen realiseren zoals in 't Groene Wold. Niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Als gevolg hiervan kan uitzicht worden ontgenomen, er kan meer overlast komen door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waarde vermindering van omliggend onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4 niet noodzakelijk is. Verzoek: artikel 13.6.4 schrappen of per initiatief een maximum instellen aan het extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
119.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Bij dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen, wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het goed zijn om wat flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. In lid b wordt geëist dat alle buitenranden publiek toegankelijk zijn. In de praktijk is gebleken dat dit helemaal niet de gewenste doorwaadbaarheid oplevert. Zeker bij kleinere kavels ontstaat er "te veel" doorwaadbaarheid waardoor het niet meer toegankelijk is. Verzoek: een minimale</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>doorwaadbaarheid van 1.50m eisen, minimaal één aansluitend wandelpad aan een buitenrand. Gebiedsregie zou kunnen faciliteren bij het in vullen door de initiatiefnemers onderling. Hiermee kunnen echte wandelpaden ontstaan, misschien zelfs wel fietspaden in plaats van een grote hoeveelheid gras of onkruidstroken waar niemand loopt.</p>	<p>aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p> <p>Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.</p>
119.9	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Om deze reden is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden</p>
119.10	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p>
119.11	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?)</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool. Het is niet billijk de kosten van riolaanleg op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen.</p>	
119.12	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid d. Er wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Naast bovenstaande is deze regelgeving beperkend om levensloop bestendig deel te nemen aan de stadslandbouw. Een gemiste kans. Heel wat Oosterwolders bouwen een levensloopbestendige woning. Daarbij hoort ook de mogelijkheid van passende voorzieningen. Moestuin bakken met een hoogte van 0,5m, zijn ontoereikend. Verzoek: de eis van max. 0.5m hoogte veranderen in 3,0 m, dit zal een positieve bijdrage leveren aan de stadslandbouw in het gebied. Het is tevens een manier om stadslandbouw te vermarkten.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
119.13	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 22.2. Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Verzoek: bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden, toetsen aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Niet alleen voor mij, maar ook voor andere bestaande ontwikkelplannen dreigen de verworven rechten te worden beperkt. Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Verzoek: een overgangsregeling treffen die de huidige initiatiefnemers die al een goedgekeurd ontwikkelplan hebben ingediend geen nadelen tegenover het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzien in een compensatie voor planschade als wij beperkter dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.</p>	<p>omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
<b>120.</b>	<b>Zienswijze 120</b>	
120.1	<p>Ik vind het belangrijk dat de gemeente Almere, Team Oosterwold en gebiedsregisseur zich minder bemoeien met het inhoudelijk ontwerpen van huizen en de regels hieromtrent, dat zij zich minder bemoeien met vormen en grootte van kavels maar dat zij zich veel meer bezighouden om op een procesmatige wijze de idealen van Oosterwold te realiseren.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt regels die een ontwikkeling in lijn met de gedachte van Oosterwold mogelijk maakt en waar vergunningaanvragen aan worden getoetst.</p>
120.2	<p>Stel voor elke KWV of (deel) veld waar ongeveer 25 tot 30 huizen geplaatst kunnen worden een gemeenschapscoach / procesbegeleider deze persoon begeleid de deelnemers binnen de KWV of op het veld. Zodat op een gedragen wijze besluitvorming plaats vindt en dat relaties worden behouden. Deze persoon wordt door de gemeente aangesteld en betaald.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
120.3	Laat de mensen die op een (deel)veld hebben ingetekend samenkomen onder begeleiding van de gemeenschapscoach / procesbegeleider. Waarbij deze begeleider de mensen uitnodigt / uitdagend om samen hun veld te ontwikkelen. Dit gaat dus verder dan een kavelweg, er moet dan gedacht worden aan samen alle kavels intekenen, samen de weg in tekenen, samen de sloten en waterberging intekenen, samen invulling geven aan de doorwaadbare zone, samen 'openbare' faciliteiten realiseren, waarbij een x % hier aanbesteedt moet worden. Waarbij deze grond tegen een goedkoop tarief bijv. 25 euro per m <sup>2</sup> kan worden aangeschaft door het geheel. Je kunt dan denken aan faciliteiten als picknick plaatsen, voetbal veld, natuur tuin, plukbos, hangplek, skatebaan, vissteiger etc.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.
120.4	Laat de mensen die op een (deel)veld hebben ingetekend samenkomen onder begeleiding van de gemeenschapscoach / procesbegeleider. Waarbij deze begeleider de mensen uitnodigt / uitdagend om samen hun veld te ontwikkelen op het gebied van water management, collectieve riolering, waardoor het veel efficiënter, goedkoper en beter georganiseerd kan worden.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.
120.5	Pas als de mensen er samen uit zijn m.b.t. deze onderwerp kan er gebouwd gaan worden. Hierdoor ontstaan er hele mooie kleine wijpjes / dorpjes, waarbij door de externe begeleiding de mensen echt samen er iets moois van hebben gemaakt en de sociale cohesie heel hoog is.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.
<b>121.</b>	<b>Zienswijze 121</b>	
121.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. <a href="https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/">https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/</a>.</p>	<p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
121.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
121.3	<p>Indien initiatiefnemers beschikken over 'vrije BVO' én een vide hoger dan 4,5 meter, zal onder het nieuwe bestemmingsplan de 'vrije BVO' fors worden beperkt. Dit hadden de initiatiefnemers niet kunnen weten, ook degenen die thans vergaand in hun ontwerpproces zijn niet. De mogelijkheid om hun wensen gefaseerd uit te kunnen voeren wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Ik verzoek u de rekenregels voor bestaande anterieure overeenkomsten te handhaven.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (4,5 meter voor wonen, 7 meter voor andere functies). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
121.4	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
121.5	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebevegen.	gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidige vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.
121.6	Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burens mogen samenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burens hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.
121.7	Oosterwold is een uniek project dat bescherming nodig heeft tegen misbruik en oneigenlijk gebruik. a. Oosterwold is voor de Oosterwolders hetgeen betekent dat projectontwikkelaars MET EEN WINST-OOGPUNT geweerd moeten worden. Deze groepen lichten aantoonbaar de hand met het idee achter Oosterwold en verrijken zichzelf ten koste van ons leefklimaat. Ze trekken mensen aan die zich niet achter het idee van Oosterwold kunnen of willen stellen. Zo wordt er geadverteerd met "wel de lusten maar niet de lasten van	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>Oosterwold". Schande! Dat moet u tegengaan. b. Ook investeerders moeten geweerd worden door een langdurig, EEUWIG DUREND, antispeculatie kettingbeding op te nemen in koopakten. Winst op de grond moet worden afgestaan ongeacht de reden van verkoop. Schijnscheidingen en ander werk elders, prima, maar zonder de mogelijkheid af te romen is mijn dringend advies. Door vroegtijdige verkopen met woekerwinsten, drijven de prijzen van de woningen hierop en worden onbetaalbaar (WOZ) voor bewoners en nieuwkomers die het gedachtengoed onderschrijven, krijgen geen kans meer. Laat staan de sociale huursector. Dat anti speculatiebeding zorgt dat de WOZ laag blijft. c. Eigenaren die de regels van Oosterwold na de koop niet (langer) nakomen moeten een navordering krijgen of een dwangsom opgelegd krijgen desnoods handhaving in fysieke vorm. Dit moet door kettingbedingen veilig worden gesteld. d. Er dienen degelijke sobere (kleine) huurwoningen te worden gebouwd met lage huur ook zonder huursubsidie. De gemeente moet daarin met woningbouwvereniging OF sociale investeerders zonder winst oogmerk het voortouw nemen zodat er zonder winst gebouwd gaat worden.</p>	<p>'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan. In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijs categorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijs categorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
121.8	<p>Doorwaadbare zones zijn de charme van Oosterwold en bevorderen sociale samenhang. Het mag dus niet zo zijn dat eigenaren weigeren de verplichte doorwaadbaarheid uit te voeren. Wel moet er ruimte zijn om de doorwaadbaarheid anders naar de geest van de regels in te vullen. Daarop wordt nog gestudeerd door gemeente en Platform (van NIET vertegenwoordigende bewoners). In het bestemmingsplan kunt u vast wel een voorziening treffen om dit aan te pakken zodat het (meer) wettelijke/contractuele status ter handhaving/afdwinging krijgt. Bewoners moeten hier meer zeggenschap over krijgen om tot algemene en individueel gebruik te komen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
121.9	<p>Voedselproductie, agrarische uitstraling van Oosterwold Er wordt nog op gestudeerd in hoeverre er sprake is van aantoonbare voedselproductie. Natuurlijk zijn wij meestal geen professionele boeren die een hoge standaardproductie kunnen leveren. Maar een "golf" grasveld met een enkel excuusboompje moet niet kunnen. Daar zouden grazers of ander vee voor het vlees op moeten staan.</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet bedoeld als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	Of vijvers voor consumptievis. Als mensen kiezen om er alleen hobbymatig dieren op te houden zoals rijpaarden, past dat naar mijn mening wel binnen Oosterwold maar moet een naheffing worden gedaan op de verkleuring van de 50% agrarisch deel naar gewoon woondeel. De prijs daarvan is de huidige kavelprijs vanaf datum melding of constatering door handhaving. Voor de oude gevallen indexering van aankoopprijs.	ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van stadslandbouw. De aangehaalde regels voorzien daarin en de andere genoemde functies binnen stadslandbouw dienen ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie van de stadslandbouw: agrarische voedselproductie. De regel is overigens helder geformuleerd, zodat van rechtsonzekerheid of willekeur geen sprake is.
121.10	Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten opzelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool.. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van rioolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
121.11	Tijdige en volledige kennisgeving van initiatieven aan bestaande bewoners, zeker waar het burens betreft. a. Ingediende en goedgekeurde initiatieven moeten met situatietekeningen en locatie gepubliceerd worden op <a href="http://maakooosterwold.nl">maakooosterwold.nl</a> b. Aangevraagde en verleende Omgevingsvergunningen moeten met naam, initiatiefnummer, locatie en situatietekening worden gepubliceerd en niet met nummer van de aanvraag Omgevingsvergunning. Nu kan je heel vaak niet zien waar en wat een initiatief is.	Deze reactie heeft geen betrekking op de herziening.
121.12	Ik vind dat u moet regelen dat de grond rechtstreeks van RijksVastgoedBedrijf aan kopers moet worden getransporteerd. Het is juridisch mogelijk om alle contractuele rechten van Almere daarin te waarborgen. Nu wordt er dubbel betaald voor notaris en kadaster en er zit een wekenlange vertraging in bij de verkoop omdat RVB eerst moet tekenen. Het zijn standaardcontracten dus in de toekomst moet u dat beter regelen. De verenigingen hebben de grond van de weg vaak aangekocht en dat moet worden teruggekocht door kopers. Dat kost vaak meer dan die grond waard is. Mandeligheid had dit kunnen voorkomen	Deze reactie heeft geen betrekking op de herziening.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
121.13	Mensen wachten onnodig lang, soms jaren op (bouw-)aansluitingen. Gebiedsregie is om te faciliteren maar doet niets om individuele initiatiefnemers te helpen hierin. Ik vind dat dit een verplichting in het bestemmingsplan moet worden om de nutsbedrijven net zo snel te laten werken als in overige gebieden van Almere (en of Nederland). Aanvankelijk was de grondprijs heel laag dus spreekt het vanzelf dat bewoners dat moeten regelen. De pioniers hebben geregeld dat er al aansluitingen kwamen. Dat was in het begin nog onzeker. Maar door succes van Oosterwold, financiële crisis 2008, opleving sinds 2015 in de bouw kunnen de nutsen het niet meer aan in Almere. De overheid kan ervoor zorgen dat er andere partijen aan het werk kunnen worden gesteld en dat monopolie posities tijdelijk worden vrijgegeven tot achterstanden zijn weggewerkt. Regel dit in bestemmingsplan of zet dit in resultaatsverplichting gemeentelijke overheid/bestuursorganisatie en gebiedsregie.	Deze reactie heeft geen betrekking op de herziening.
121.14	Het onderstaande zie ik graag in bestemmingsplan of uitvoeringsregelingen opgenomen. a. Een nauwkeurige openbare taakomschrijving van rechten, bevoegdheden en plichten is geen overbodige luxe. b. Meer tijdige en volledige informatie aan bewoners en initiatiefnemers over plannen c. Eerdere en vaker raadpleging van alle bewoners en initiatiefnemers voordat er voldongen feiten zijn. d. Meer deelname mogelijkheden van bewoners bij ontwikkeling. e. Conflictbemiddeling en scheidsrechterschap	Genoemde zaken hebben geen betrekking op regels van het bestemmingsplan.
121.15	Niet alleen voor mij maar ook voor andere bestaande ontwikkelplannen dreigen de verworven rechten te worden beperkt. Afgezien van dit gegeven toont de overheid zich hier weer onbetrouwbaar. Tijdens de ontwikkelingsfase verander(d)en voortdurend de regels, iets waar nu in een goed bestemmingsplan een eind aan moet worden gemaakt. Verzoek een overgangsregeling te treffen die de huidige initiatiefnemers die al een goedgekeurd ontwikkelplan hebben ingediend geen nadelen tegenover het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzie in een compensatie voor planschade als wij beperkt dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>122.</b>	<b>Zienswijze 122</b>	
122.1	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder, waarbij het bouwveld naar mijn idee niets toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwijderd kan worden. Als met bouwveld de footprint van het gebouw wordt	Beide begrippen waren al opgenomen in het Chw bestemmingsplan uit 2016. De herziening heeft een nadere verduidelijking aangebracht wanneer sprake is van een aaneengesloten bouwveld. De begrippen duiden hetzelfde gebied aan en zouden samengevoegd

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bedoeld kan ik me daar wel een voorstelling bij maken, maar daar stelt het bestemmingsplan geen eisen aan. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen.</p>	<p>kunnen worden. Omdat roodkavel op veel plaatsen gebruikt wordt, en bouwveld met name van belang is bij de kavelindeling en bouw-mogelijkheden, is gekozen voor twee aparte begrippen. Met de term bouwveld worden nadere regels gesteld aan de roodkavel.</p> <p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opge-nomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is op-nieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een ver-duidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw-mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van be-bouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter die-nen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voor-komen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
122.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.37. De omschreven definitie 'bruto vloeroppervlak' is niet volledig en is op vele mogelijke manieren te interpreteren. Dit is kan veel discussie geven tijdens een vergunningstraject en deze vertragen wat voor niemand wense-lijk is. De Nederlandse normen zijn zorgvuldig samengesteld en al-gemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland; in dit specifieke geval de NEN 2580. Verzoek om niet van deze NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daar-bij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen ge-bruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloer-oppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen wor-den alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit ge-schreven.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
122.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijd is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
122.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.65. Buiten dat de hoogte van de kruin van de weg tijdens het vergunnings- en bouwproces nog niet altijd bekend is en het benodigde peil dan niet tijdig kan worden vastgesteld, zouden bewoners hier vrij in moeten zijn om zelf het peil te bepalen. Dat de gemeente een advies geeft t.o.v. NAP is zeker wenselijk, echter een verplichting moet het niet zijn. De definitie kan overigens strijdig zijn met hetgeen vermeld in artikel 13.24.2 Wateroverlast, lid b.	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
122.5	De verzoeker verwijst naar artikelen 13.4.1 en 13.4.2. Deze artikelen maken het mogelijk om op termijn in de reservering voor de Stichtse lijn bebouwing te realiseren, wat afwijkend is van het bestemmingsplan 2016. Voor de bewoners/eigenaars van onroerend goed van een kavel aangrenzend aan de reservering voor Stichtse lijn kan dit grote gevolgen hebben voor hun uitzicht, woongenot, verkeersafwikkeling en waarde van onroerend goed waarvoor de gemeente aansprakelijk is. Verzoek deze artikelen zo te formuleren dat er geen bebouwing kan plaatsvinden in deze reservering.	De reservering voor openbaar vervoer is in het plan opgenomen om de aanleg van een HOV verbinding mogelijk te maken. Deze reservering geldt nog altijd, maar inmiddels is gebleken dat de gronden mogelijk niet (volledig) nodig blijken te zijn. In de herziening is daarom gekozen om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen, waarmee het college van burgemeester en wethouders ook op deze gronden ontwikkeling in de lijn van Oosterwold mogelijk kunnen maken. De zone is, anders dan de Eemvallei, immers geen landschapelijke zone waarbinnen bebouwing ongewenst is. Bebouwing was enkel tegengegaan om de ontwikkeling van openbaar vervoer niet te belemmeren. Van planschade kan sprake zijn indien het nieuwe planologisch regime nadeliger is ten opzichte van het eerdere regime en deze verslechtering ertoe leidt dat voor een omwonende

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		daardoor schade, in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed, optreedt. Voor het bepalen of voor individuele gevallen sprake is van planschade, en (zo ja) hoe groot de omvang van deze schade is, kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. Indien indiener meent in aanmerking te komen voor planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de herziening, hiertoe een verzoek worden ingediend bij het gemeentebestuur.
122.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. Met dit artikel zal er bij elke wijziging in de kavelindeling een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, wat nogal omslachtig en kostbaar is. In basis vraag ik me sterk af of een omgevingsvergunning wel bedoeld is voor het vastleggen van een kavelindeling, dit deden we tot nu toe ook altijd in het ontwikkelplan. Naar mijn idee moet we de kavelindeling niet vastleggen in een omgevingsvergunning en wil dan ook voorstellen om dit te wijzigen in het ontwikkelingsplan onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).
122.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Het verrekenen van roodkavel met andere kavels in het plangebied kan grote gevolgen hebben voor de bebouwingsdichtheid van delen in Oosterwold. In een extreme situatie die niet ondenkbaar is, zou een initiatief de roodkavel rechten van de complete archeologische plek op veld I elders in Oosterwold kunnen gebruiken en flats van 5 lagen hoog of rijtjes woningen net zoals in 't Groene Wold kunnen realiseren. Dit is niet wenselijk voor het open karakter van Oosterwold en iets waar huidige bewoners van Oosterwold geen rekening mee hebben kunnen houden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat uitzicht wordt ontnomen, er meer overlast is door hogere bevolkingsdichtheid, slechtere verkeersafwikkeling, minder doorwaadbare zones en waardevermindering van omliggende onroerend goed, waarvoor de gemeente in dit geval aansprakelijk is. Artikel 13.6.3. geeft al voldoende gelegenheid om uit te ruilen, waarbij mi artikel 13.6.4. moet komen te vervallen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslanbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
122.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In lid f wordt aangegeven dat water aansluit en doorgang bied aan water in aansluitende kavels. Graag hieraan toevoegen dat het 'open' water dan ook een bepaalde diepte heeft; bijvoorbeeld 1 meter onder het gemiddeld	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. De oppervlakte van water wordt gemeten 1 meter onder

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	grondwaterniveau. Dit voorkomt stilstaand water en voorkomt overlast. Tussen dit 'open water' kan men natuurlijk ook met een zinker werken, waardoor de overige percentages ook nog behaald kunnen worden op een kavel.	maaiveld. Dit is bepaald in artikel 2.6. Daarmee telt een ondiepe watergang niet als water in het bestemmingsplan en deze regel stimuleert watergangen van voldoende diepte aan te leggen.
122.9	De verzoeker verwijst naar artikelen 16.1 en 16.1.1. Het ontgaat mij aan de redentie dat een bedrijf of beroep aan huis tot 33% bvo geen hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling kan hebben en tot 50% bvo wel. Daarnaast kan een bedrijf tot 33% bvo vele malen groter zijn op het ene kavel dan een bedrijf tot 50% bvo op het andere kavel. Het lijkt me goed om lid a en b van 16.1.1. toe te voegen aan 16.1.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
122.10	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
122.11	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals speeltuinen,	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	voetbalveld, park, sporthal, etc. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen.	voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
<b>123.</b>	<b>Zienswijze 123</b>	
123.1	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>124.</b>	<b>Zienswijze 124</b>	
124.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijn inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, zoals een kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. Graag zie ik dat deze eis	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".	een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.
124.2	De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. De nieuwe berekening kan gunstig zijn voor initiatieven met een zadeldak waarin een verdieping is gerealiseerd, echter beperkend voor initiatieven waarin geen extra verdieping wordt gerealiseerd. Ter illustratie: bij de nieuwe definities van het peil en BVO zou de bovenste 20cm van onze woning als BVO gezien worden. Het moge duidelijk zijn dat dit geen extra vloeroppervlakte oplevert. Ook zorgt de nieuwe definitie voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. Dit is in Oosterwold vaak het geval gezien het advies dat wordt gegeven voor hoogte van het vloerpeil. De nieuwe berekening levert planshade op voor diverse initiatieven. Graag zie ik dat de landelijke regels aangehouden worden (NEN 2580).	De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard. In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.
124.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Deze definitie kan wat meer verduidelijkt worden door "en" te vervangen door "en/of". Niet alle genoemde opties zullen gerealiseerd worden in elke doorwaadbare zone. Zie verder bij "13.7b".	De definitie verplicht niet tot aanleg van alle genoemde functies. De zone biedt ruimte aan die functies en andere daarmee vergelijkbare voorzieningen van openbaar nut. Het is dan ook niet nodig om 'en' te wijzigen in 'en/of'.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
124.4	De verzoeker verwijst naar artikel 1.56. Mini-camping. Voor liefhebbers van winterkamperen zou het fijn zijn als er een uitzondering hiervoor gemaakt of aangevraagd kan worden. Bijvoorbeeld door maanden “te ruilen”.	Een mini-camping is mogelijk als nevenfunctie bij stadslandbouw. Het betreft voorzieningen die buiten de roodkavel aangebracht worden en om die reden stelt de gemeente hier strikte voorwaarden aan, waarbij de kampeermiddelen ook niet het gehele jaar door aanwezig mogen zijn. Een eenduidige periode is daarbij eenvoudiger te handhaven dan dat elke initiatiefnemer een eigen periode kiest. Gekozen is voor de gebruikelijke kampeerperiode, van 15 maart tot 1 november. Gedurende deze periode zijn ook de meeste activiteiten in het gebied met stadslandbouw en de grond is in het algemeen droger, waardoor deze beter begaanbaar is voor de kampeerfunctie. Een jaarrond recreatiebedrijf met nachtverblijf (waaronder een camping) is ook mogelijk binnen Oosterwold, maar dan dienen de voorzieningen op de roodkavel gesitueerd te worden.
124.5	De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik de toevoeging gewijzigd in “en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen” zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.	De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging ‘en eventueel’ die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.
124.6	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging “het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen” is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijn inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningsplichtige wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: “Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verbo-	De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	den om zonder vergunning te wijzigen.”. “Een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden genomen of zoals opgenomen in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”	
124.7	De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzie ik een aantal problemen. a) Roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “verstening” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Ik zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.
124.8	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Deels is dat gewenst, immers kunnen burens deze ruimte gezamenlijk inrichten zoals zij dat als prettig ervaren. Er is echter discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een doorwaadbare zone nodig is. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het mijn inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen. Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
124.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijn inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden
124.10	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwveld genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
124.11	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7.1. Afwijken ten behoeve van helofytenfilter. Graag zie ik dat deze wijziging doorgevoerd wordt.	De wijziging is opgenomen in het ontwerp van de herziening en is bij vaststelling niet gewijzigd. Daarmee wordt de wijziging doorgevoerd.
124.12	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om koude bakken (een lage kas) of een konijnenhok te realiseren. In Oosterwold houdt men kippen, schapen, e.d. en deze dieren hebben een hoger verblijf nodig dan een halve meter. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zie ik dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
124.13	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid a. Een reductie van 50% naar 33% van het vloeroppervlak kan negatieve gevolgen hebben voor bestaande initiatieven. Een overgangsregeling is bij deze ingrijpende verandering belangrijk. Zie "overgangsregeling".	Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
124.14	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1 lid e. Catering levert mijn inziens een positieve bijdrage aan het gebied. Het is tevens een manier om stadslandbouw te vermarkten. Graag zie ik dat "catering" verwijderd wordt van de lijst.	Het uitsluiten van catering als beroep aan huis was reeds in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 opgenomen. De herziening is op dit punt niet gewijzigd. De regeling sluit aan op de regeling zoals die in de gemeente Almere gebruikelijk is. Overigens is vestiging van een horecabedrijf binnen Oosterwold zeker mogelijk. Dit is opgenomen als commerciële voorziening. Alleen past dit niet binnen de regeling van beroep aan huis.
124.15	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>125.</b>	<b>Zienswijze 125</b>	
125.1	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De nieuwe berekening van de meters BVO wijkt volledig af van hetgeen gebruikelijk is bij ontwikkelend en bouwend Nederland. Mijn verzoek is om niet van NEN2580 af te wijken.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
125.2	De verzoeker verwijst naar artikel 16.1. De motivatie om bedrijf en beroep aan huis te beperken tot 33% meters BVO ontgaat mij. Om hinder voor het woonmilieu en verkeersafwikkeling te beperken is een verlaging van BVO meters naar mijn mening niet het juiste instrument.	Met de herziening is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis in Oosterwold in overeenstemming gebracht met de regeling zoals die ook elders in Almere wordt toegepast. Het is correct dat de oppervlakte in absolute zin kan variëren, afhankelijk van de grootte van de woning. De regeling maakt een onderscheid gemaakt in activiteiten waarbij duidelijk in hoofdzaak de woonfunctie behouden blijft (tot 33% van de oppervlakte) en activiteiten die meer gelijkwaardig zijn aan de woonfunctie (tot 50% van de oppervlakte). Alleen bij die laatste categorie acht de gemeente een nadere afweging omtrent de aanvaardbaarheid noodzakelijk en dit is dan ook geregeld in 16.1.1.
125.3	Zodra een stip wordt gezet gaat een initiatiefnemer aan de slag met planvorming en worden adviseurs, architect etc. ingeschakeld. Uitgangspunt daarbij is het bestemmingsplan 2016. Thans ligt sinds 2 juli 2021 een nieuw bestemmingsplan ter inzage waarbij plotseling een aantal elementaire regels worden gewijzigd. Graag een overgangsregeling waarbij de rechten van initiatiefnemers met een reeds anterieure overeenkomst voldoende worden gewaarborgd.	Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan.
126.	<b>Zienswijze 126</b>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
126.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. Het bevreemd mij dat een bouwveld 5 m. breed moet zijn. Dit zorgt ervoor dat een pad tussen woning en bijgebouwen ook 5 m. breed moet zijn. Hierdoor is er minder reëel BVO beschikbaar (omdat er verhoudingsgewijs meer kaveloppervlak voor het roodkavel en daarmee BVO nodig is). Voorbeeld: een kas van 3 m breed heeft geen 5 m. breed bouwveld, en ook het pad van de woning naar de kas hoeft geen 5 m. breed te zijn.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
126.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De voorgestelde meetwijze wijkt af van de landelijk gehanteerde NEN normering. Gevolg is dat er meer BVO berekend wordt dan er daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Resultaat is dat er t.o.v. het grondstuk (kaveloppervlakte en/of roodkavel) minder nuttig vloeroppervlak overblijft, dan wel er grotere grondstukken nodig zijn om eenzelfde nuttig vloeroppervlak (BVO) te kunnen realiseren. Ander resultaat is dat bij bestaande bouw een aanpassing niet meer mogelijk is, omdat de BVO dan ineens niet meer passend zou zijn t.o.v. de bestaande (rood)kaveloppervlakte. De meting op 4,5 m. hoogte zorgt voor onbedoeld extra vloeroppervlak indien er een loft, of andere open ruimte gerealiseerd is. Dit kan niet de bedoeling van dit artikel zijn. Op zijn minst zou hiervoor een (oneindig) overgangsartikel van toepassing dienen te zijn voor reeds gerealiseerde bouwwerken.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarren te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.
126.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. De zone zou niet voor langzaam verkeer toegankelijk moeten zijn, omdat met de definitie van langzaam verkeer ook tractoren en landbouwvoertuigen e.d. bedoeld worden. Het zou goed zijn om dergelijke voertuigen uit te sluiten dan wel dit artikel niet te wijzigen.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.
126.4	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. Ad f. de maximale hoogte wordt gesteld op 0,5 m. voor bouwwerken t.b.v. stadslandbouw. Graag zie ik dat hier een kas (voor definitie zie 1.49) neergezet zou mogen worden, eventueel met bepaalde maximale afmetingen (bij voorbeeld 5 x 5 m vloeroppervlak voor kavels tot 1500 m <sup>2</sup> , of 5 x 10 m voor kavels boven de 1500 m <sup>2</sup> ; en een bepaalde maximale hoogte van bij voorbeeld 3 m. nokhoogte).	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
<b>127.</b>	<b>Zienswijze 127</b>	
127.1	Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.</p>
127.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	
127.3	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>
127.4	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oostervold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
<b>128.</b>	<b>Zienswijze 128</b>	
128.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tussen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan. Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.
128.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren, omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
128.3	De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
128.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
128.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht en praktijkervaring al voor een klein deel gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet overal het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.</p>	
<b>129.</b>	<b>Zienswijze 129</b>	
129.1	De verzoeker is met twee projecten (372 en circa 250 woningen) in Oosterwold actief en richt de zienswijze op het verduidelijken en verhelderen van de planregels.	Voor kennisgeving aangenomen.
129.2	<p>In artikel 1, lid 1.50 en 1.16 van de planregels zijn de definities 'kavel' en 'perceel' omschreven. Een kavel is nu omschreven als: 'het perceel waarop het geheel van de ontwikkelregels van toepassing is'. Een perceel is als volgt omschreven: 'een aaneengesloten terrein dat zowel kadastraal als optisch samenhangt'. Wanneer deze definities in samenhang met elkaar worden gelezen ontstaat er onduidelijkheid. Nieuw ontstane kadastrale percelen, bijvoorbeeld door kadastrale splitsing, zouden in de huidige definities als afzonderlijke kavels worden aangemerkt, terwijl een kavel ook uit meerdere percelen zou kunnen bestaan. Uit de huidige definitie omschrijvingen blijkt dus onvoldoende wanneer een perceel als een kavel moet worden aangemerkt.</p> <p>De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft in de uitspraak van 31 mei 2017 al een uiteenzetting</p>	De herziening heeft op dit punt geen aanpassingen doorgevoerd. Beide begrippen zijn afdoende helder gedefinieerd. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de aangehaalde uitspraak op het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 geoordeeld dat beide begrippen voldoende duidelijk zijn omschreven. Een kavel kan uit meer kadastrale percelen bestaan wanneer deze kadastraal en optisch met elkaar samenhangen. In de planregels staat niet dat een kavel uit slechts één kadastraal perceel kan bestaan. De begrippen staan het splitsen van kadastrale percelen na een omgevingsvergunning niet in de weg. De gesplitste kadastrale percelen blijven één kavel vormen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>moeten geven over deze onduidelijkheid van het moederplan (ECLI:NL:RVS:2017:1447, r.o. 6.2). De Afdeling heeft bij die reactie een redelijk uitleg van de planregels moeten toepassen. Deze redelijke uitleg is mede tot stand gekomen doordat in de planregels niet is uitgesloten dat een kavel uit slechts een kadastraal perceel kan bestaan. Ook artikel 13, lid 13.7 sub c, van de planregels staat een kadastrale splitsing niet in weg. In zoverre staan de planregels er niet in de weg dat een kavel uit slechts een kadastraal perceel kan bestaan.</p> <p>Een kavel zal in de praktijk dus vaak uit meerdere (kadastrale) percelen bestaan. Het is daarom wenselijk om de definities 'kavel' en 'perceel' in lijn met de uitspraak van de Afdeling op 31 mei 2017 aan te passen ten behoeve van de rechtszekerheid. Het is namelijk voor verzoeker van belang om te weten hoe de ontwikkelregels van toepassing zijn op een kavel. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er in de toekomst over dit punt nog enige onduidelijkheid zou bestaan of ontstaat door bijvoorbeeld een nieuwe herziening, wat natuurlijk zeer onwenselijk zou zijn.</p>	
129.3	<p>De noodzaak tot verduidelijking van de definities 'kavel' en 'perceel' vloeit ook voort uit de definitie 'hoofdgebouw'. De definitie van 'hoofdgebouw' luidt volgens artikel 1, lid 1.44 als volgt: 'gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is'. Als dit in samenhang wordt gelezen tot de definitie van 'erf' (artikel 1, lid 1.33) ontstaat er wederom onduidelijkheid: 'als erf bij een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt bij de kavels die worden gerealiseerd onder de ontwikkelregels het roodkavel verstaan. In het geval van vergunningvrije nuts- en energievoorzieningen wordt onder erf het totale kavel verstaan'.</p> <p>Uitgangspunt van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het BOR) is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw (woning) in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Uit de systematiek van het onderhavige bestemmingsplan blijkt dat daarvan is afgeweken.</p> <p>Volgens paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het moederplan is hier bewust van afgeweken, omdat het roodkavel niet versnipperd mag worden gerealiseerd en daarom is aansluiting gezocht bij het begrip 'erf' voor het vergunningvrij bouwen in een roodkavel. Het hiervoor genoemde is ook vastgelegd in artikel 13, lid 13.12.2 van</p>	<p>Initiatiefnemer bepaalt zelf hoe de vergunningaanvraag er uit ziet en is vrij te kiezen in de schaalgrootte van de kavel. Bij een groot perceel kan besloten worden om de ontwikkeling te splitsen in meerdere 'losse' kavels, met elk een woning. Dat kavel dient dan zelfstandig te voldoen aan de ontwikkelregels van Oosterwold. Als wordt gekozen om een groot perceel voor meerdere woningen als één kavel te ontwikkelen, is de consequentie dat er samenhang blijft bestaan tussen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de individuele woningen. Eén van de consequenties is dat er slechts sprake kan zijn van één hoofdgebouw en dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden op de gezamenlijke bebouwing van toepassing is. Dit is in lijn met de principes van Oosterwold.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de planregels. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid over de juridische status van de woningen. Door de gemeente wordt het nu als volgt geïnterpreteerd: als er sprake is van een erf, dan is er dus ook maar sprake van een hoofdgebouw. Wettelijk gezien volgt dat ook uit artikel 1 bijlage II van het BOR.</p> <p>Door aansluiting te zoeken bij het roodkavel wordt er echter ten onrechte een groot erf gecreëerd. Verzoeker stelt daarom voor om een meer gebruikelijke vorm toe te passen in het bestemmingsplan, niet door aan te geven wat er onder een 'erf' moet worden verstaan, maar enkel door aan te geven dat er alleen binnen het roodkavel gebouwd mag worden als zijnde bouwveld. Op basis van het bestemmingsplan wordt dan bebouwing buiten het roodkavel niet mogelijk gemaakt (zie bijv.: ABRvS 4 februari 2015, ECL:NL:RVS:2015:283). Vervolgens zal er op grond van het BOR op perceelniveau beoordeeld kunnen worden wat wel of niet als 'erf' kan worden aangemerkt. Met een beoordeling op perceelniveau zullen er meerdere erven ontstaan, met de daarbij behorende - en de door verzoeker beoogde - hoofdgebouwen.</p> <p>Met het voorgaande wordt ook het belang van de mogelijkheid om percelen op te splitsen wederom onderstreept. Als deze mogelijkheid niet bestaat, dan zullen er meer woningen aanwezig zijn op een perceel, waardoor er slechts maar een woning mag worden aangemerkt als hoofdgebouw volgens de definitie 'hoofdgebouw'. Juist een hoofdgebouw maakt vergunningvrij (bij)bouwen wettelijk gezien mogelijk op grond van artikel 1 bijlage II van het BOR.</p> <p>Een roodkavel met een woning heeft daardoor vergunningvrije bebouwingmogelijkheden, terwijl een roodkavel met meer woningen die mogelijkheid niet kent. Met voorgaande ontstaat onder meer omdat niet zichtbaar is hoeveel woningen er op een roodkavel worden gerealiseerd, terwijl de gemeente wel meerdere huisnummerbesluiten neemt en er een collectieve kavel ontstaat die bestaat uit meerdere woningen. Hierdoor is er een verschil in de bebouwingmogelijkheden van een roodkavel met een woning of meerdere. Dit brengt rechtsongelijkheid met zich mee en dat veroorzaakt ook weer de nodige onduidelijkheid. Verzoeker moet de zekerheid verkrijgen dat alle afzonderlijke woningen van haar project(en) zijn aan te merken als hoofdgebouw en niet als een bijgebouw. Voor de realisatie van een bijgebouw is de kwalificatie van een hoofdgebouwen dus van groots belang. De herziene planregels bieden op dit punt onvoldoende rechtszekerheid.</p>	

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
129.4	<p>Volgens planregel artikel 13, lid 13.12.1, moeten alle hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden in het roodkavel. Voor bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, zijn de nadere regels omschreven in artikel 13, lid 13.12.3. Deze overige bouwwerken mogen volgens de planregel alleen gerealiseerd worden binnen het roodkavel (sub d). Hierop bestaat wel een uitzondering. Artikel 13, lid 13.12.3 sub e, luidt als volgt: 'in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voor zover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering;'.  Bouwwerken ten behoeve van nuts- en energievoorzieningen mochten in het moederplan al buiten het roodkavel gerealiseerd worden. De reden dat dit was toegestaan volgt uit paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het moederplan. Nuts- en energievoorzieningen verhouden zich namelijk niet goed tot het roodkavel, waardoor het wenselijk kan zijn om die op enige afstand van een woning te plaatsen. Andere bouwwerken die in het ontwerp bestemmingsplan nu ook buiten het roodkavel gerealiseerd mogen worden zijn voorzieningen voor: waterberging, riolering en waterzuivering.  De planregels voorzien dus niet in een mogelijkheid om geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen of andere voorzieningen buiten het roodkavel te realiseren. Verzoeker is het standpunt toegedaan dat niet alle voorzieningen zich goed verhouden tot de functie van het roodkavel, zoals een geluidsscherm. Ook in die gevallen is het wenselijk - zo niet noodzakelijk - om die op enige afstand van een woning te plaatsen. Verzoeker zou daarom graag een verruiming willen zien van het aantal mogelijke voorzieningen die buiten het roodkavel gerealiseerd kan worden die zijn genoemd in artikel 13, lid 13.12.3 sub e, met inbegrip van, hoewel niet beperkt tot, geluid- en/of slagschaduw werende voorzieningen en civieltechnische kunstwerken.  Het nieuwe artikel 13, lid 13.12.4 van de planregels biedt nog de mogelijkheid om hogere bouwwerken ten behoeve van geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen toe te laten binnen het roodkavel. Een aantal locaties is gelegen in de nabijheid van een geluidsbron, waardoor geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. Het bouwwerk mag daarbij maximaal 4 meter hoog zijn. Verzoeker wil deze maat verruimen naar maximaal 6 meter. Deze wijziging is noodzakelijk voor de flexibiliteit van de nog in te richten kavels. Bij</p>	<p>In Oosterwold is het de bedoeling om bebouwing geconcentreerd op de kavel te realiseren en vervolgens een onbebouwde zone naar het volgende kavel te hebben. Deze afwisseling van rood en groen is kenmerkend voor Oosterwold. Om ruimte te bieden voor voorzieningen die geluid en slagschaduw kunnen beperken, zijn de bestemmingsregels verruimd met de herziening. Daarbij zijn voorzieningen tot 4 meter hoogte mogelijk gemaakt. Voorzieningen met een grotere hoogte hebben meer impact op de omgeving en uitstraling en daarvoor acht de gemeente het instrument van een binnenplanse afwijking niet geschikt. Het is wel de bedoeling dat gebouwde voorzieningen op het roodkavel geplaatst worden. De situering van de roodkavel op het kavel is wel vrij, alleen de buitenranden van de kavel (2 meter rondom) kunnen niet als roodkavel ingericht worden. Er bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen om buitenplans af te kijken als een voorziening buiten het roodkavel of hoger dan 4 meter naar het oordeel van aanvrager gewenst is. Die aanvraag zal dan door de gemeente worden beoordeeld. Dat vraagt echter om een zelfstandige afweging.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>een lagere maximale hoogte zal in een aantal situaties de geluidsgevoelige bebouwing verder van de geluidsbron geplaatst moeten worden. Indien er een hoger toegestane geluidwerende voorziening wordt toegestaan kan de geluidsgevoelige bebouwing dichterbij de bron geplaatst worden, omdat de geluidwerende voorziening dan meer geluid zal tegengehouden. Bij een verhoging van de maximale hoogte naar 6 meter kunnen de kavels beter benut worden.</p>	
129.5	<p>In het vigerende bestemmingsplan kan het roodkavel uitgeruild worden met een aangrenzend kavel, zodat de gezamenlijke kavels voldoen aan de kavelsamenstelling. Dit volgt uit artikel 13, lid 13.6.3 van de planregels: 'Van het bepaalde in 13.6 kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.' Deze planregel borgt de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan worden de mogelijkheden ten aanzien van uitruil verruimd (zie paragraaf 2.5 van de toelichting). Een aangrenzend kavel kan vervolgens nog steeds worden uitgeruild, maar met de toevoeging van artikel 13, lid 13.6.4, kan een hoger percentage roodkavel worden bereikt in twee gevallen: '1. het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling; 2. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.' Een hoger percentage roodkavel kan dus enerzijds bereikt worden doordat het roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied (d.m.v. een gemeentelijke roodbank), anderzijds door uitruil van een aangrenzend perceel (de al bestaande mogelijkheid van artikel 13, lid 13.6.3).</p> <p>De verruiming is echter wel uitsluitend gericht op een uitruil van twee op zichzelf staande kavels. In de planregels wordt niet gesproken over de mogelijkheid van de uitruil van meerdere kavels of al bestaande samengestelde kavels. In deze twee specifieke gevallen zijn de mogelijkheden voor daadwerkelijke uitruil beperkt. Verzoeker heeft al gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 13, lid 13.6.3, waardoor er al sprake is van een samengestelde kavel. Verzoeker zal daardoor geen gebruik kunnen maken van de</p>	<p>De uitruilmogelijkheden zijn per afwijkmogelijkheid beperkt tot maximaal 1 ander kavel. Het rood kan dus met één andere kavel worden uitgeruild (artikel 13.6.4) en artikel 13.6.3 bevat ook de mogelijkheid tot uitruil met een aangrenzend kavel. Het stapelen van uitruilmogelijkheden met meerdere kavels is nadrukkelijk niet de bedoeling.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>mogelijkheid van artikel 13, lid 13.6.4. Hiermee wordt het plangebied alsnog spreekwoordelijk op slot gezet voor deze gevallen.</p> <p>Ten aanzien van al bestaande samengestelde kavels moet daarom gekeken worden naar een oplossing, eventueel door middel van overgangsrecht. Daarbij dient ook de uitruil van meerdere kavels in ogenschouw te worden genomen. Indien het voorgaande wordt gewaarborgd in de planregels, dan zal dit de doelstelling ten goede komen, namelijk het daadwerkelijk aanbieden van een verruiming in de uitruil mogelijkheden.</p>	
129.6	<p>Niet het gehele plangebied is aangeduid als 'overige zone - ontwikkelregels'. Alleen het zuidwestelijk deel ten opzichte van de A27 is aangeduid als ontwikkelgebied Fase 1. Het gebied ten zuiden van de A27 is nog niet aangeduid als ontwikkelgebied in de zin van artikel 13, lid 13.1: 'overige zone-ontwikkelregels'. Voorts is over het plangebied voor Oosterwold Fase 2 (op het grondgebied van de gemeente Zeewolde) nog geen besluit genomen.</p> <p>Aan de hand van de evaluaties die hebben plaatsgevonden zal er eind dit jaar een beslissing worden genomen ten aanzien van Oosterwold Fase 2. Om meer duidelijkheid en rechtsgelijkheid te verkrijgen in het gehele plangebied zou deze ontwikkeling ook meegenomen moeten worden in onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Temeer nu deze beslissing qua periode lijkt samen te vallen met de vaststelling van onderhavige bestemmingsplan. Het zuidelijke deel van het plangebied Oosterwold Fase 1 blijft anders ongewenst nog lang in de markt hangen. Ongewilde ontwikkelingen zullen overigens niet plaatsvinden bij toevoeging van het ontwikkelgebied Fase 2, omdat het bevoegd gezag eerst de daarvoor benodigde publiekrechtelijke toestemmingen moet verlenen. Voorts zou de toevoeging van het zuidelijk deel van het plangebied de eerdergenoemde uitruilmogelijkheden van kavels aanzienlijk vergroten.</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Fase 1 Oosterwold is in de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid en ook als zodanig zijn de ontwikkelmogelijkheden in het Chw bestemmingsplan Oosterwold van 2016 zijn de ontwikkelregels beperkt tot fase 1. Het is correct dat wel het gehele Almeerse deel van Oosterwold is opgenomen als plangebied, maar de ontwikkelregels dus enkel gelden in het gebied dat als fase 1 is aangemerkt (ten westen van de rijksweg A27). Er is nog niet besloten of, wanneer en op welke wijze fase 2 van Oosterwold wordt opengesteld. De herziening voorziet hier dan ook niet in.</p>
129.7	<p>Gelet op het voorgaande verzoekt indiener om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in zoverre dat de hiervoor genoemde planregels worden aangepast, verduidelijkt en/of worden aangevuld, naar aanleiding van de eerdergenoemde gronden van deze zienswijze.</p>	<p>In deze reactienota is aangegeven hoe met de ingekomen zienswijzen is omgegaan en welke wijzigingen zijn doorgevoerd in de vastgestelde versie van de herziening.</p>
<b>130.</b>	<b>Zienswijze 130</b>	
130.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen vaneen ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Aangezien wij al een anterieure overeenkomst met de gemeente Almere hebben gesloten en al een jaar bezig zijn met het ontwikkelen van ons huis om de omgevingsvergunning aan te vragen, hebben wij tot nog toe geen rekening kunnen houden met deze voorgestelde wijziging. Dit terwijl ons plan om een huis te bouwen ons al jaren bezig houdt en we de regels die specifiek voor Oosterwold gelden nauw in de gatenhouden. Indien deze wijziging doorgevoerd wordt krijgen wij onnodige planschade en vertraging. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website vaneen rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat.</p>	<p>meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
<b>131.</b>	<b>Zienswijze 131</b>	
131.1	<p>In artikel 13.6.4.a.1 stelt u een roodbank in waar de gemeente gebruik van kan maken om roodkavel te verrekenen met een ander kavel om gezamenlijk te voldoen aan de voorwaarden. Ik zie een aantal problemen gerelateerd aan dat artikel: 1. In het artikel is niet vastgelegd dat het uit te ruilen kavel maar 1x gebruikt mag worden voor een uitruil. Dit kan resulteren in misbruik waarbij een kavel met een laag percentage roodkavel meerdere malen wordt gebruikt om uit te ruilen. Om dit te voorkomen en te kunnen controleren stel ik voor dat er een publieke administratie komt waarmee burgers in kunnen zien wat er is uitgeruild en met wat. 2. In het artikel is niet vastgelegd dat de uitruil alleen plaats kan vinden met medeweten en instemming van de eigenaar van het uit te ruilen kavel. Het zou dus kunnen zijn dat ons kavel wordt gebruikt om roodkavel uit te ruilen met een nieuw kavel, terwijl wij dit roodkavel in de toekomst mogelijk nog wilden toepassen of zelf gebruiken. Ik en elke bewoner van Oosterwold kan hierdoor benadeeld worden. Ik stel voor dat u het artikel verduidelijkt door toe te voegen dat uitruil alleen mogelijk is</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>met instemming van de eigenaar van het kavel waarmee wordt uitgeruild. 3. In het artikel is niet vastgelegd dat uitruil met een zelfde type kavel (standaard alleen met standaard, landbouw alleen met landbouw, etc) kan worden gedaan. Dat betekent dat er nu uitgeruild mag worden met een landbouw kavel en er zo in Oosterwold veel meer roodkavel komt dan origineel was toegestaan. Ik stel voor dat deze beperking wordt toegevoegd aan het artikel. 4. Het roodkavel percentage zorgt er voor dat er een gelijkmatige verdeling van bebouwing is in Oosterwold. Uitruilen met een kavel een paar kilometer verderop zorgt voor een zeer ongelijke verdeling. Daar kan ik last van krijgen, aangezien dit kan leiden tot een sterke concentratie van woningen in een klein gebied en dat van invloed is op zowel het verkeer over onze kavelweg, de mogelijke overlast die gepaard kan gaan met geconcentreerde bebouwing en het visueel verstorende aspect. Naar mijn mening moet een dergelijke uitruil daarom gebonden zijn aan lokaliteit. Dat is al geborgen met 13.6.3, waardoor wat mij betreft de hele noodzaak voor de roodbank vervalt. Artikel 13.6.4 is daarom onnodig. Ik stel voor dit artikel te laten vervallen. 5. Alle ontwikkelingen tot dusver hebben geen roodbank nodig gehad. Er is niet aangetoond dat een roodbank noodzakelijk is. Zonder actief werk van de gemeente om begrip te kweken voor deze wijziging zal draagvlak moeilijk te vinden zijn. Juist in Oosterwold waar alles organisch en 'bottom up' gebeurd is dat van belang. 6. De mogelijkheid om een kavel te bebouwen met procentueel meer roodkavel dan gebruikelijk (wat met uitruil wordt gecompenseerd) resulteert in een kostenbesparing voor de koper omdat er minder grond gekocht hoeft te worden. Daar hadden wij ook wel gebruik van willen maken, dat had ons geld bespaard. Om de kosten en kansen voor nieuwe bouwers en bestaande bouwers/bewoners gelijk te houden stel ik daarom voor dat een dergelijke kostenbesparing gecompenseerd wordt door een hogere grondprijs te rekenen voor dergelijke uitgeruide kavels. 7. Een roodbank zorgt voor mogelijke schadeclaims van bestaande bewoners die zonder roodbank hebben moeten werken en daar extra kosten aan hebben gehad die niet nodig waren geweest indien zij ook gebruik konden maken van een roodbank. Die claims worden betaald gelden die door burgers worden ingelegd en raken mij dus persoonlijk. 8. In het artikel is niet vastgelegd dat deze 'bank' alleen roodkavel mag uitgeven indien er eerst een 'storting' is geweest. Al vast uitlenen zonder dat er al een inleg is geweest kan resulteren in een situatie waarbij er een tekort ontstaat en de bank roodkavel moet 'bijdrukken'. In totaal wordt er dan meer</p>	<p>moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>roodkavel uitgegeven dan er beschikbaar had moeten zijn. Daar wordt ik door benadeeld omdat er zo wordt afgeweken van het moederplan. Mijn reden om naar Oosterwold te komen wordt zo aangetaast. Ik stel voor dat de roodbank wordt beperkt om alleen uit te geven wat er eerder is ingelegd, en niet al uit te geven voordat er inleg is. 9. Er wordt in het artikel niet aangegeven hoe bewoners aanspraak kunnen maken op tegoeden in de roodbank. Indien ik meer roodkavel op mijn kavel wil, hoe vraag ik dat dan aan? Dit graag toevoegen aan het artikel. Immers, iedereen in Oosterwold moet hier haar voordeel mee kunnen doen, toch? Niet alleen de gemeente. Dit alles doet mij concluderen dat dit artikel dient te vervallen of indien de noodzaak is aangetoond dient dit artikel zeer sterk moet worden beperkt en veel scherper en strakker moet worden omschreven.</p>	
131.2	<p>In artikel 13.7.3 stelt u dat u mag afwijken van minimale afmetingen in bepaalde gevallen. Ik ben het hier niet mee eens. Indien een dergelijke situatie voor komt dan dient er een groter kavel getekend te worden waardoor de situatie niet langer bestaat.</p>	<p>De bevoegdheid om af te wijken van de minimale breedte van een roodkavel van 5 meter is toegevoegd omdat er situaties kunnen bestaan waarbij door de aanwezige archeologische waarden of een heel specifieke vorm van de kavel een smaller roodkavel logisch danwel noodzakelijk is. Niet altijd is verruimen van de kavel in die situaties mogelijk of gewenst. Het betreft een bevoegdheid die het college alleen voor deze situaties kan toepassen. Deze flexibiliteit wil de gemeente graag behouden in het plan.</p>
131.3	<p>Verder lijkt het er op dat de wijzigingen met terugwerkende kracht actief worden voor alle bewoners, die eerder hun kavel ontwikkeld hebben op basis van het vorige bestemmingsplan. In de toelichting staat "De reeds vergunde initiatieven worden toegevoegd aan de beheerregeling van het bestemmingsplan (Artikel 4 Bestaand), via de definitie van het begrip bestaand. Met deze toevoeging is de rechtszekerheid voor vergunninghouders geborgd, ook als hun plan niet voldoet aan de gewijzigde ontwikkel regels. Daarnaast blijft hiermee handhaving mogelijk als het perceel in strijd met de vergunning wordt bebouwd of gebruikt. "In artikel 4 van het voorgestelde nieuwe bestemmingsplan staat daar echter niets over in artikel 4. Dat kan zorgen voor situaties waarbij er voorheen werd voldaan aan het bestemmingsplan en nu niet meer. Ik zie niet omschreven in het voorstel hoe hier mee omgegaan moet worden. Ik stel voor dat u aan artikel 4 een stuk toe voegt waarin u stelt dat ontwikkeling op basis van het vorige bestemmingsplan daar aan mag blijven voldoen en alleen nieuw uitgegeven kavels moeten voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan. De keuze om te wonen was immers gebaseerd op</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie bevriest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier geen sprake van. De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>het vorige bestemmingsplan en moet bij wijzigingen van een bestaand kavel niet worden afgedwongen op een nieuw bestemmingsplan.</p>	<p>Met de herziening is deze definitie aangepast/aangevuld met 'waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag'. Onder 'bestaand' vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Het is dus niet nodig dit in artikel 4 als aparte categorie te regelen. Voor alle bestaande initiatieven geldt dus dat op basis van artikel 4 deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Als bij een toekomstige wijziging niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
<b>132.</b>	<b>Zienswijze 132</b>	
132.1	<p>De minimaal vereiste breedte van een bouwveld is 5 meter. Deze minimale breedte van een bouwveld is nieuw en is beperkender dan noodzakelijk. We hebben een tuinhuis gebouwd en willen nog een schuurtje bouwen. Beide bouwwerken hebben een breedte van minder dan 5 meter (de geplande schuur is zelfs maar 3 meter breed. Het is vreemd dat we een bouwveld moeten intekenen dat breder is dan het bouwwerk dat we willen bouwen. De oorspronkelijke regel was dat het roodkavel aaneengesloten moest zijn. In het handboek (dat naar mijn mening geen juridische rechtskracht heeft) wordt op eens een minimale breedte van 3 meter genoemd en nu wordt de flexibiliteit nog verder ingeperkt. Zonder dat het een doel dient aangezien er dus daadwerkelijk bouwwerken bestaan die niet breder zijn dan 3 meter. Hierdoor zullen we mogelijk de toekomstige bouwwerken die we in de planning hebben niet kunnen bouwen op de plaats waar we ze in gedachte hadden toen we de grond kochten. Of we bouwen de bouwwerken wel op de plaats waar we ze in gedachte hadden, maar dan zal er minder roodkavel overblijven in het achtererfgebied wat direct invloed heeft op hetgeen we vergunningsvrij bij kunnen bouwen. Dit betekent dat we schade oplopen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan en daar zullen we een planschadevergoeding voor moeten indienen.</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
132.2	<p>De toevoeging van het begrip 'langzaam verkeer' in de definitie van Doorwaadbare zone in art. 1.30 en het verwijderen van 'openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers' in art. 13.7 onder b. Wij wonen reeds 3 jaar in Oosterwold en hebben onze doorwaadbare zones volgens de huidige regels ingericht op een manier zodat ze toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers. We hebben tevens echter wel bomen, struiken en andere planten geplant aangezien</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>onze doorwaadbare zones ook onderdeel uitmaken van onze stadslandbouw/verspreid groen. Als we alle beplanting moeten verwijderen omdat er ook landbouwvoertuigen, bakfietsen en cana's door moeten kunnen, betekent dat een grote kostenpost. Deze zullen we moeten verhalen dmv een planschadevergoedingsprocedure. Daarnaast willen we hierover opgemerkt hebben dat het heel vreemd is dat we straks geconfronteerd kunnen worden met handhavers die in een deel van onze stadslandbouw (te weten de doorwaadbare zones) ons verordonneren fruitbomen en -struiken weg te halen. Terwijl ze in een ander deel van onze stadslandbouw (te weten het deel dat geen doorwaadbare zone is) commentaar kunnen hebben op het te weinig hebben van fruitbomen en -struiken. Het lijkt ons dat we dan naar Kafkaëske toestanden toegaan. Een doorwaadbare zone kan niet 2 meter breed vrijgehouden worden én tegelijkertijd dienen als stadslandbouw. Met de nieuwe regels zal niemand met een standaard kavel meer kunnen voldoen aan de regel van 50% van je kavel benutten voor stadslandbouw.</p>	<p>doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
132.3	<p>Helaas is er nog geen wijziging in het bestemmingsplan opgenomen om kassen toe te staan op stadslandbouw. Die zouden we wel graag toegevoegd willen zien. Het is de bedoeling om Oosterwold zoveel mogelijk zelfvoorzienend te maken, zeker ook wat voedsel betreft. Het zou helpen als mensen hun kas op stadslandbouw zouden mogen zetten. Vanzelfsprekend is het dan verstandig beperkingen op te nemen vwb de grootte van de kas. Maar als dat kleine kasjes zijn kan ik me niet voorstellen dat iemand er problemen mee heeft dat de kas van de burenen niet op roodkavel staat. Hetzelfde geldt voor een (klein) dierenverblijf zoals een kippenhok in het stadslandbouwgebied. De huidige maximale 50cm is ontoereikend om een diervriendelijk hok te realiseren. Ook hier kunnen maximale maten worden opgenomen</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
132.4	<p>De nieuwe rekenmethode van BVO en de FAR is ons onvoldoende duidelijk om een goede inschatting te kunnen maken wat dit betekent voor ons huidige huis en voor toekomstige bebouwing en of wij hier dus planschade van ondervinden. Dit aangezien wij nog 50% bouwrecht over hebben kan dit grote impact hebben. Wij hebben onze plannen globaal opgezet en eerst een klein huisje gerealiseerd om vervolgens stapsgewijs verder te gaan. Ofwel: we hebben zoals Oosterwold betaamd organisch ontwikkeld. Deze wijziging zou daar dus potentieel grote impact op kunnen hebben. Wij vragen ons bijvoorbeeld af wat deze methode betekent voor huizen met zadeldak,</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>wat de impact is van het (eventueel nog te wijzigen) peil van de weg dat als uitgangspunt genomen wordt.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
<b>133.</b>	<b>Zienswijze 133</b>	
133.1	<p>Mogelijk dat we in de toekomst kleine huisdieren willen gaan houden op het erf, een nachthok van 50 cm hoogte is dan niet toereikend. Wij kunnen dan ook niet akkoord gaan met een afmeting minder dan 150 cm hoogte. We denken dan aan konijnen en schapen. Een hoogte van max. 50 cm is alleen geschikt voor het houden van mini dieren zoals muizen en ratten en strookt niet met de nieuwe wetgeving huisvesting huisdieren.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
133.2	<p>Bij het opstellen van ons Kavelplan is ons geweigerd dat we een waterberging op de erfgrens mochten aanleggen, omdat de burenen toen niet wilden aansluiten en dan geen verbinding mochten maken met hun waterbergingen. Nu al onze erven zijn ingericht kunnen de regels niet veranderd worden, dat is geen verduidelijking maar verruiming van de regels.</p>	<p>Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een wadi is geen onderdeel van een watersysteem, maar kan wel dienen als waterberging. Met de herziening is het mogelijk geworden om water op de kavelgrens aan te leggen, zodat samen met het aangrenzende kavel een watergang kan worden gerealiseerd. Bovendien is de eis dat minimaal 2% water aanwezig is op de kavel, maar ook in de andere delen van de kavel (zoals groenverspreid, groen-natuur) is de aanleg van watergangen mogelijk. Het bestemmingsplan is op dit punt helder en er zijn ook nu al veel initiatieven die hier aan voldoen.</p> <p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
133.3	Bij het opstellen van ons Kavelplan is ons door het Waterschap expliciet aangegeven dat de Doorwaadbare Zones (DWZ) ingericht moesten worden als overloop zones voor water afvoer bij wateroverlast, het water kan dan langzaam in de bodem wegzakken. Wij hebben deze zones dan ook zo ingericht als weelderige groen zone. Het is alleen de bedoeling om er te voet te passeren, en bloemen te plukken, vooral bedoeld voor burens die dan niet hoeven om te lopen, echter zeker niet bedoeld voor vreemde passanten dan wel verkeer met een voertuig van welke aard dan ook. We willen veiligheid, rust en privacy dat is de reden dat we daar wonen. We weten allemaal waartoe het aanleggen van paden rondom erven toe kan leiden, namelijk dat criminelen een snelle ongeziene achterom hebben en daarna snel kunnen weggelopen, de zgn boeven paden dus. Dat leidt tot ernstige onveiligheid, want ook nog onverlicht, en dat is niet wat wij willen. Dit is geen verduidelijk van de regels maar verruiming van de regels.	Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Artikel 13.6.3 biedt de mogelijkheid tot uitruil van functies, daarbij geldt wel de voorwaarde dat met een aansluitende kavel wordt uitgeruild. Daarmee is geborgd dat er geen te grote clustering van 'rood' kan optreden.
133.4	Wij zijn voor beperkte clustering van max. 10 woningen om de ruime landelijke opzet van Oosterwold te waarborgen.	Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
133.5	In Oosterwold zullen allerlei voorzieningen nodig zijn, zoals huisartsenpraktijk, scholen, speeltuinen en recreatie plekken, daar moet nu wel ruimten voor gereserveerd worden.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
<b>134.</b>	<b>Zienswijze 134</b>	
134.1	Tevens zie ik graag dat er een overgangsregeling komt voor bestaande initiatieven die een goedgekeurd ontwikkelplan hebben en compensatie wegens planschade mocht men beperkter worden in kavel ontwikkeling volgens goedgekeurd plan.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
134.2	De verzoeker verwijst naar artikel 1.24. In deze definitie is er een minimale breedte van 5 meter toegevoegd. Mijn inziens geeft dit onnodige beperkingen voor de inrichting van de kavel. Voor bijgebouwen, kas of schuur is het niet noodzakelijk om een minimum breedte te hebben van 5m. Bij de beoordeling van eerdere ontwikkelplannen en omgevingsvergunningen werd een minimum breedte aangehouden van 3m. Indien initiatieven in de toekomst een vergunning aan zouden vragen voor een bijgebouw dan wordt deze mogelijk afgewezen door deze wijziging. In anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt en voor het te realiseren maar met de herziening wellicht niet meer realiseerbaar binnen de hoeveelheid BVO die er is. Er ontstaat planschade die wordt door u vergoed? Graag zie ik dat deze eis komt te vervallen of gewijzigd wordt in 3m. Zie ook "overgangsregeling" en punt "13.12.3f Afwijken ten behoeve van stadslandbouw".	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
134.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.27 en 1.65. De definitie van het peil zoals deze nu is geformuleerd is geen constante. Vaak is deze van tevoren onbekend. Kavelwegen verschillen in hoogte (soms zelfs binnen dezelfde kavelweg) en de grond zakt. De nieuwe berekening kan gunstig zijn voor initiatieven met een zadeldak waarin een verdieping is gerealiseerd, echter beperkend voor initiatieven waarin geen extra verdieping wordt gerealiseerd. Ter illustratie: bij de nieuwe definities van het peil en BVO zou de bovenste 20cm van onze woning als BVO gezien worden. Het moge duidelijk zijn dat dit geen extra vloeroppervlakte oplevert. Ook zorgt de nieuwe definitie voor een oneerlijke berekening van BVO indien er op een terp gebouwd wordt. Dit is in Oosterwold vaak het geval gezien het advies wat wordt gegeven voor hoogte van het vloerpeil. Meer berekend en oneerlijk BVO betekent ook oneerlijk meer WOZ! De nieuwe berekening levert planschade op voor diverse initiatieven. Graag zie ik dat de landelijke regels aangehouden worden (NEN 2580).</p>	<p>van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
134.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. Bij deze definitie wordt aangegeven dat de doorwaadbare zone ruimte zou moeten bieden voor langzaam verkeer. Hier kunnen dus ook landbouwvoertuigen, snorfietsen en bromfietsen onder vallen. 2 meter langs de buitenrand als DWZ is erg veel, totaal met buren is 4 meter DWZ een toeristische attracties voor scooters die razen langs de schapen! Deze toevoeging lijkt mij niet gewenst. Graag zie ik een wijziging waarin initiatieven zelf onderling bepalen voor welk type vervoer de doorwaadbare zone geschikt wordt gemaakt. Met eventueel een minimum eis van een route voor voetgangers. Zie ook "13.7b".</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen,</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
134.5	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.76. De wijziging lijkt te impliceren dat (bovengrondse) nutsvoorzieningen onder verharding/infra komen te vallen. In het verleden hebben bermen waarin de nutsvoorzieningen aangelegd de bestemming groen verspreid en stadslandbouw gekregen. Een bestemming die prima past bij het gebruik van deze strook zodra nutsleidingen zijn aangelegd en bijdraagt aan het groene karakter van Oosterwold. Graag zie ik de toevoeging gewijzigd in "en eventueel (bovengrondse) nutsvoorzieningen" zodat andere bestemmingen mogelijk blijven.</p>	<p>De toevoeging omtrent nutsvoorzieningen is in de herziening gedaan om duidelijkheid te geven dat ook nutsvoorzieningen als primaire functie binnen verharding/infra zijn toegestaan. Het is geen limitatieve opsomming die al het mogelijke gebruik regelt. Ook in andere delen van de kavel zijn nutsvoorzieningen toegestaan als secundaire functie. Zo kan een ondergrondse nutsvoorziening onder een groenzone prima binnen groen-verspreid gerealiseerd worden. De toevoeging 'en eventueel' die indiener suggereert wordt niet overgenomen. Daarmee krijgt de opsomming te veel het karakter van een limitatieve opsomming en gaat deze juist beperkend werken.</p>
134.6	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6. De toevoeging "het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgestelde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen" is niet duidelijk genoeg. Nieuwe ontwikkelingen moeten uiteraard voldoen aan de minimum en maximum eisen van de kavelsamenstelling, maar door voortschrijdend inzicht kunnen de exacte percentages zoals gepresenteerd in het ontwikkelplan en de vergunningaanvraag wijzigen. In een nieuwsbrief van team Oosterwold werd aangegeven dat dit soort wijzigingen achteraf doorgegeven konden worden. Dit hoort mijn inziens bij de organische ontwikkeling van het gebied. Voor elke wijziging een vergunningstraject doorlopen is kostbaar en veelal onnodig. Er zou voor gekozen kunnen worden om tussentijdse wijzigingen door te geven aan team Oosterwold (tenzij het om een vergunningplichten wijziging gaat). Graag zie ik de volgende wijziging en toevoeging, of iets soortgelijks: "Gebruik van de kavel dat afwijkt van de gestelde normen in Tabel 1 wordt aangemerkt als strijdig gebruik en is verboden om zonder vergunning te wijzigen." "Een in een omgevingsver-</p>	<p>De kavelsamenstelling is onderdeel van de verleende vergunning. Wijzigingen in de kavelsamenstelling wil de gemeente voortaan vooraf toetsen met een omgevingsvergunning. Daarmee ligt de kavelsamenstelling ook altijd vast in een vergunning, wat eenvoudig is om te toetsen of de realiteit overeenkomt met de vergunning. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat een aparte vergunning verkregen moet worden. De procedure voor deze vergunning is relatief kort (reguliere procedure).</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>gunning vastgestelde kavelsamenstelling mag X keer zonder vergunning worden gewijzigd met dien verstande dat de minimale en maximale eisen zoals vermeld in Tabel 1 in acht worden gehouden of zoals afgesproken in de omgevingsvergunning indien er uitruil van samenstellingen heeft plaatsgevonden.”</p>	
134.7	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.6.4. Alhoewel dit voor een aantal initiatieven een gunstige toevoeging kan zijn voorzie ik een aantal problemen. a) Het roodkavel van moeilijk te ontwikkelen kavels (archeologische plaatsen) worden geconcentreerd in andere delen van Oosterwold. Dit zorgt potentieel voor lokale “verstening” van delen van Oosterwold wat afbreuk doet aan het groene karakter van het gebied. Het zal zorgen voor waardevermindering van naastgelegen initiatieven. b) Het roodkavel zou opgekocht kunnen worden door een enkele partij waardoor er geen mogelijkheden meer zijn voor andere initiatieven om uit te breiden en er zelfs grote “versteende” gebieden binnen Oosterwold ontstaan. Ik zou graag zien dat er per initiatief een maximum wordt gesteld aan extra roodkavel wat via de roodbank verworven kan worden.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn ‘schaalbaar’ van klein tot groot. Overigens wekt de term ‘roodbank’ de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar ‘uitruil roodkavel’. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
134.8	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid b. Er is veel onduidelijkheid over de inrichting van doorwaadbare zones. Er is veel discussie over breedte van paden, beplanting, en of er überhaupt langs elke rand een Doorwaadbare zone nodig is. Aan 1 zijde DWZ zou genoeg mogen zijn en geen 4 meter maar totaal 2 meter breed. Bij de huidige definitie van “doorwaadbare zone” dient het toegankelijk te moeten zijn voor bulldozers (ik refereer even naar een opmerking van de vorige gebiedsregisseur, in dit plan zouden landbouwvoertuigen erdoor moeten kunnen) wat de aanleg van een pad met stuk groen praktisch onmogelijk maakt. Dit lijkt mij niet gewenst. Aangezien er nu een pilot loopt in een deel van Oosterwold zou het mijn inziens goed zijn om flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een uitzondering op te nemen waarin staat dat er in overleg met aangrenzende initiatieven afgeweken kan worden van de inrichting van de doorwaadbare zone. Indien aangrenzende initiatieven er onderling niet uit komen zou er altijd nog op een</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p> <p>Het is niet de bedoeling dat de doorwaadbare zone ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. De herziening wordt bij vaststelling op</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	minimale eis voor doorwaadbare zone teruggevallen kunnen worden, zoals een voetpad.	dit punt aangepast. Uitgangspunt in Oosterwold blijft wel dat initiatiefnemers allen bijdragen aan het realiseren en beheren van de publieke ruimte.
134.9	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid f. De afgelopen jaren hebben geleerd dat er regelmatig en langdurig een watertekort kan ontstaan. Het is voor veel initiatiefnemers een wens om in die perioden juist zoveel mogelijk water op te slaan op de kavel. Mijn inziens is het daarom niet gewenst dat een waterberging per definitie aan moet sluiten op een berging van de burens dat zou vaak niet realiseerbaar meer zijn voor bestaande kavels.	Een doorgaand watersysteem en het voorzien in voldoende ruimte voor waterberging zijn beide eisen die gelden in Oosterwold en ook al van toepassing waren in het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016. Een aaneengesloten watersysteem draagt bij aan een robuust systeem en een aantrekkelijk gebied. Het staat initiatiefnemers vrij om daarnaast een waterbuffer te realiseren voor bijvoorbeeld beregening in droge tijden
134.10	De verzoeker verwijst naar artikel 13.7 lid i. Aansluiting van roodkavel op verharding/infra is minimaal 2,5m. (lid i) Dit is verwarrend. Elders wordt een minimale breedte van het roodkavel (daar wordt het bouwvlak genoemd) van 5 meter geëist.	Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.
134.11	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. De vraag is dan ook tot waar de bewoner verantwoordelijk is (erfgrens?) en of de kavelwegvereniging of gemeente het transportriool in de straat voor haar rekening neemt. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.	
134.12	De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3 lid f. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is het enkel mogelijk om dieren hokken te realiseren. Tevens worden er kassen gerealiseerd ten behoeve van stadslandbouw. Bij veel van deze bouwwerken is het niet gewenst, of zelfs onpraktisch ivm zonlicht, dat deze dichtbij woningen staan. Graag zie ik dat de eis van 0.5m hoogte veranderd wordt in, bijvoorbeeld, 2,5 of 3 meter.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
134.13	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bvo) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>135.</b>	<b>Zienswijze 135</b>	
135.1	Wij gaan in september stippen en zijn in grote onzekerheid over het afvalwater. Moeten we voor duizenden euro's investeren in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool?? Moeten we over een paar jaar weer opnieuw gaan	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>investeren in een aansluiting op het riool? Wie is (juridisch) verantwoordelijk, wie gaat het organiseren en onderhouden? Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
135.2	<p>Wij gaan in september stippen en hebben op ons wensenlijstje een kas om groenten voor te kweken. Omdat onze roodkavel niet zo groot zal zijn, willen we de kas/het kasje graag daarbuiten kunnen plaatsen. Daarnaast wordt de plek voor een kas vaak pas duidelijk als je er een jaar of zo gewoond hebt. Alle seizoenen hebt meege maakt. Een kas zonder stahoogte is geen optie. Zeker niet omdat ik reuma heb. Ook de kweekbedden buiten willen we op hoogte maken. 13.12.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
135.3	<p>Wij gaan in september stippen en hebben op het intakeformulier een kavelgrootte van 1200 m<sup>2</sup> gevraagd. Gezien de voorgestelde wijzigingen wordt het lastig om te realiseren wat we voor ogen hadden. Bijkopen van roodkavel wordt waarschijnlijk noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. 1.27 Bruto vloeroppervlak. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-</p>	<p>Vergunningaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De wetgever heeft de procedure voor het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan in de wet verankerd. Daarbij is voorzien in de mogelijkheid te reageren op een ontwerp bestemmingsplan, maar ook om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als de regels niet correct</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. Ik verzoek u om de BVO in het bestemmingsplan conform de standaard overheidsrichtlijnen te blijven berekenen. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 30 cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Hoe moeten wij dit meenemen in ons toekomstige plan? Het lijkt me heel lastig berekenen.</p>	<p>zouden zijn. In aanvulling hierop heeft de gemeente bij de voorbereiding van deze 1<sup>e</sup> partiële herziening ook de belanghebbenden in en rondom het gebied geconsulteerd (zie paragraaf 5.2 van de plantoelichting). Juist omdat Oosterwold een uniek gebied is met een bijzondere ontwikkelstrategie houdt de gemeente vinger aan de pols bij de ontwikkeling. Daardoor is direct in beeld als er problemen ontstaan met de regels. Soms kan de interpretatie van de regel verduidelijkt worden en soms moet ook de regel zelf bijgesteld worden. Met deze herziening worden gewenste aanpassingen doorgevoerd. Het is correct dat deze 'nieuwe' regels gelden voor nieuwe vergunningaanvragen. Dit geldt ook als sprake is van een bestaand (reeds vergund) initiatief dat wijzigingen doorvoert en daarbij een nieuwe omgevingsvergunning nodig heeft. De gevolgen van de aanpassingen in dit plan zijn beoordeeld voor zowel nieuwe initiatiefnemers als bestaande initiatieven. Er is bewust gekozen om in het gebied de ontwikkelregels ook te laten blijven gelden op reeds ontwikkelde delen en niet voor die situaties een 'beheerregeling' op te stellen die de bestaande /vergunde situatie beviest. Hierdoor kunnen deze percelen ook in de toekomst veranderen en zich verder ontwikkelen. Als ze daar voor kiezen moeten zij wel voldoen aan de dan geldende (spel)regels van Oosterwold. Zolang zij binnen de bestaande vergunning blijven, is hier uiteraard geen sprake van. Daarnaast blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om af te wijken van het bestemmingsplan. Die situaties worden dan per geval beoordeeld en daar wordt een aparte procedure voor doorlopen.</p> <p>Het handboek heeft geen wettelijke status. Deze dient om initiatiefnemers te begeleiden door de regels die gelden. Deze regels worden deels gevormd door regels uit het bestemmingsplan, maar ook van andere overheden, zoals het waterschap. Daarnaast is sprake van voorwaarden die de gemeente stelt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld in het kader van de anterieure overeenkomst of grondverkoop (privaatrecht).</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>(bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
135.4	Er geldt een afwijkingsmogelijkheid van het intakeformulier van 10 % kavelgrootte. Mocht de wijziging van het bestemmingsplan doorgaan, hopen we op coulance bij de afwijking in m <sup>2</sup> kavelgrootte van het intakeformulier. M.a.w. mochten we financiering vinden om extra grond te kopen, dat de 10% regel dan soepel gehanteerd wordt.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.
135.5	Wij gaan in september stippen en worden over enige tijd bewoner van Oosterwold. We zijn in die zin belanghebbende. Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen vol-	De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kaveldeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	doet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning.	
135.6	In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.	De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.
135.7	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.
<b>136.</b>	<b>Zienswijze 136</b>	
136.1	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het be-stemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>
136.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen ge-</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>bouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	
136.3	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de A27 snelweg en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximaliseren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4.) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van 'roodkavel' wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het nu al bestaat in het project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groen-verspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>
136.4	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijk-</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>heden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
136.5	<p>Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.</p>	<p>In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijs-categorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld. Prijs-categorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.</p>
<b>137.</b>	<b>Zienswijze 137</b>	
137.1	<p>De verzoeker verwijst naar artikelen 1.24 en 1.68. Het verschil tus-sen bouwveld en roodkavel is niet helder. De toegevoegde waarde van de term bouwveld is bovendien niet duidelijk. Wat betreft de</p>	<p>Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbe-</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>breedte van 5 meter die wordt benoemd is dit te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Verzoek deze eis te laten vervallen of in ieder geval te verkleinen. Bovendien geldt voor bestaande initiatieven die met hun huidige roodkavel voldoen aan de regels van het huidige bestemmingsplan, dat zij in de knel komen bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning.</p>	<p>bouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouwmogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld. Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
137.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. De rekenmethode voor het bepalen van het bruto vloeroppervlakte is aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. De Nederlandse norm voor het bepalen van (onder andere) het bruto vloeroppervlakte (NEN 2580) is zorgvuldig opgesteld en algemeen bekend binnen ontwikkelend en bouwend Nederland. Verzoek om niet van de NEN2580 af te wijken en hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan. Bovendien geldt hier dat voor bestaande initiatieven met een hoog plafond, die met de gebruikelijke rekenmethode hun woning hebben kunnen realiseren, zoals bij ons het geval is, zij bij aanvraag van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning in de knel komen. Dit zou betekenen dat zij geen aanpassingen in de vergunning meer kunnen realiseren,</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>omdat zij dan niet uitkomen met de kavelsamenstelling en het roodkavel.</p>	<p>de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
137.3	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.30. In de vorige versie van het bestemmingsplan werden de doorwaadbare zones omschreven als "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers". In deze herziening van het bestemmingsplan is wel een definitie van een 'doorwaadbare zone' opgenomen. In de definitie voor 'doorwaadbare zone' wordt aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt ook verstaan berijder van paard, invalidevoertuig, snor- en bromfiets en landbouwvoertuig. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden, is momenteel 99% van deze zones niet ingericht en in stand gehouden voor anders dan voetgangers en fietsers. Verzoek de term 'langzaam verkeer' te vervangen door voetgangers.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietsers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
137.4	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.7. In de herziening van het bestemmingsplan moet het roodkavel met minimaal 2,5 meter breedte aansluiten op verharding/infra. Door deze aanpassing komen bestaande initiatieven die nog niet aan deze regel voldoen in de knel bij het aanvragen van een wijziging of nieuwe (aanvullende) vergunning. Deze aanpassing in het roodkavel is niet altijd mogelijk, doordat de indeling eerder anders is gemaakt en daar de bebouwing op gebaseerd is. Bovendien is deze aanpassing niet nodig, omdat de overige regels in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat bijvoorbeeld paden vanaf de verharding naar het roodkavel mogelijk zijn.</p>	<p>Deze regel is toegevoegd bij de herziening om te waarborgen dat auto's op de eigen kavel geparkeerd kunnen worden, zoals in Oosterwold de bedoeling is. Dit mag alleen op de roodkavel of het gedeelte dat voor verharding/infra is aangewezen. Een oprit (ook onverhard) over de andere functies van de kavel, zoals groenverspreid, is niet gewenst. Op die andere functies van de kavel zijn paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan, waardoor deze niet geschikt zijn voor een auto. Om deze reden is bepaald dat de roodkavel over een breedte van minimaal 2,5 meter moet grenzen aan verharding/infra. De roodkavel mag niet smaller zijn dan 5 meter, maar, deze eis geldt niet voor verharding/infra. Daarom is dit een werkbare regeling.</p> <p>Voor alle bestaande initiatieven geldt dat deze conform hun vergunning zijn toegestaan in het nieuwe plan. Dit is in artikel 4 geregeld.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>Als zij een nieuwe vergunning aanvragen wordt dus eerst getoetst aan de regels van artikel 4. Daarnaast is er voor gekozen ook de ontwikkelregels op de reeds ontwikkelde percelen van toepassing te houden. Dit biedt ruime mogelijkheden het perceel te wijzigen, maar dan dient wel voldaan te worden aan de nu geldende regels. Als niet voldaan kan worden aan het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
137.5	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe kavelindeling een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De indeling is in ons geval na het goedgekeurde ontwikkelingsplan met kavelindeling en de wetenschap en toezegging dat op termijn de gewijzigde kavelindeling verstuurd mag worden naar Gebiedsregie Oosterwold, door voortschrijdend inzicht al deels gewijzigd. We zijn voornemens om deze gewijzigde kavelindeling eind dit jaar naar gebiedsregie Oosterwold te sturen o.b.v. de regels uit het bestemmingsplan van 2016. Als dit niet meer mag lopen we tegen de nieuwe regels van een minimaal 5 meter breed bouwveld, een roodkavel dat aansluit op infra, een andere rekenmethode voor het bruto vloeroppervlakte en water dat aansluit op en doorgang biedt aan water van aansluitende kavels aan. Dit is nu namelijk niet het geval. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje voor de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (zie de genoemde punten hierboven voor een aantal voorbeelden), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen wor-</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	den getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.	
<b>138.</b>	<b>Zienswijze 138</b>	
138.1	Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte) , zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Dat lijkt mij ook logisch, want er is m.b.t. alles behalve supermarkten geen voorbereidingsbesluit aan dit ontwerp vooraf gegaan.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
138.2	Het aandeel sociale woningbouw in Oosterwold bedraagt circa ééntiende deel t.o.v. wat elders in de stad aanwezig is. Dat leidt tot een veel te eenzijdige samenleving. Ik verzoek u ruimtelijke reserveringen voor dit segment in het bestemmingsplan op te nemen, per tijds-eenheid uitgifte en/of per initiatiefnemer/UBO. Tevens verzoek ik u de grondprijs te segmenteren voor twee segmenten: sociale woningbouw versus overig. Desgewenst kan kunnen ook de hoeveelheid oppervlakten stadslandbouw tussen deze twee segmenten meebe-wegen.	In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden bin-nen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van par-ticulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daar-mee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidig vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold inge-steld Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestem-mingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurren-tie/instandhoudingsverplichting.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
<b>139.</b>	<b>Zienswijze 139</b>	
139.1	<p>Oosterwold is een uniek project dat bescherming nodig heeft tegen misbruik en oneigenlijk gebruik. 1. Oosterwold is voor de Oosterwolders hetgeen betekent dat projectontwikkelaars gewerd moeten worden. Deze groepen lichten aantoonbaar de hand met het idee achter Oosterwold en verrijken zichzelf ten koste van ons leefklimaat. Ze trekken mensen aan die zich niet achter het idee van Oosterwold kunnen of willen stellen. Zo wordt er geadverteerd met "wel de lusten maar niet de lasten van Oosterwold". Schande! Dat moet u tegengaan. Eerdere beschermingsmethoden van uw hand zoals dat er geen grond meer uitgegeven wordt aan anderen dan de eindgebruikers worden omzeild door iedere belangstellende als kandidaat koper te noteren en aan de hand van die lijst een project te beginnen. Dit kunt u alleen voorkomen door ook net die zogenaamde eindgebruikers een anterieure overeenkomst aan te gaan die niet door de projectontwikkelaar is voorgedrukt. 2. Ook investeerders moeten gewerd worden door een langdurig, twintig jaar, antispeculatie kettingbeding op te nemen in koopakten. Winst op de grond moet worden afgestaan ongeacht de reden van verkoop. Schijnscheidingen en ander werk elders, prima, maar zonder de mogelijkheid af te romen is mijn dringend advies. Door vroegtijdige verkopen met woekerwinsten, drijven de prijzen van de woningen hier op en worden onbetaalbaar (WOZ) voor bewoners en nieuwkomers die het gedachtengoed onderschrijven, krijgen geen kans meer. Laat staan de sociale huursector. Dat antispeculatiebeding zorgt dat de WOZ laag blijft. 3. Eigenaren die de regels van Oosterwold na de koop niet (langer) nakomen moeten een navordering krijgen of een dwangsom opgelegd krijgen desnoods handhaving in fysieke vorm. Dit moet door kettingbedingen veilig worden gesteld. 4. Er dienen degelijke sobere (kleine) huurwoningen te worden gebouwd met lage huur ook zonder huursubsidie. De gemeente moet daarin met woningbouwvereniging het voortouw nemen zodat er zonder winst gebouwd gaat worden.</p>	<p>De ambities van Oosterwold zijn vertaald in het bestemmingsplan. Twee van deze ambities zijn: Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven en Oosterwold ontwikkelt zich organisch. Clustering van bebouwing is altijd mogelijk geweest en zelfs in de intergemeentelijke structuurvisie al gesuggereerd. De variatie maakt ook onderdeel uit van Oosterwold. Ook ligt niet op voorhand de omvang van een kavel vast. Een groter roodkavel vereist wel ook een groter kavel met stadslandbouw en groen. De kavelindeling is derhalve 'schaalbaar'. De aantrekkelijkheid van Oosterwold ligt immers in de individuele speelruimte en innovaties die initiatiefnemers gebruiken om hun eigen optimale plan te ontwikkelen. Als initiatieven voldoen aan de spelregels, passen zij binnen Oosterwold. Welke omvang een plan heeft, is volgens de ambities van Oosterwold niet van belang en wordt in het bestemmingsplan daarom niet gereguleerd. Voor de overeenkomsten die in Oosterwold worden gesloten met initiatiefnemers geldt wel (op enkele uitzondering na) de eindgebruikersfilosofie. Dat staat echter los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de regels te handhaven als deze in de praktijk niet worden nageleefd. In Oosterwold is de ambitie zo veel mogelijk vrijheid te bieden binnen de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Er wordt ruimte geboden voor een grote variatie aan initiatieven, van klein tot groot, van particulier tot professioneel, van zelfbouw tot seriematige bouw. Daarmee kunnen in Oosterwold ook betaalbare of goedkopere woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan gaat uit van het huidige vastgestelde beleid. De gemeente stuurt met dit bestemmingsplan niet actief op de prijscategorieën in Oosterwold. Er is samen met bewoners een werkgroep betaalbare woningen Oosterwold ingesteld. Prijscategorieën leg je normaliter niet vast in een bestemmingsplan, ook geen grondpolitiek. Er is in het uitgifte grondbeleid ontheffing zelfbewoning verstrekt maar wel met 30 jaar concurrentie/instandhoudingsverplichting.</p>
139.2	<p>Oosterwold stoelt op samenwerking tussen burens waardoor aanhoudend asociale hun initiatief moeten verliezen. 1. Het begint met de gezamenlijke weg. Er zijn werkgroepen waar het goed verloopt maar ik verneem vooral waar het gigantisch misgaat. Dat was ook bij mijn bewonersvereniging het geval. Onze straatvereniging was het in harmonie met elkaar eens maar het bestuur van de grote vereniging waaronder wij onder vielen, zat wegens eigen belang enorm</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>dwars. Dat veroorzaakt heel veel stress en vertraging. Ik vind dat de gebiedsregisseur moet kunnen optreden. Wie zich niet meewerkend opstelt, moet zijn initiatief(nummer) verliezen of een contractuele dwangsom betalen. Ik ken heel veel situaties waarin mensen zich als ware dictators ontpoppen of mensen die voor vertraging zorgen omdat ze niet kunnen of willen voor financiers. 2. Mensen moeten eerder stemrecht in een vereniging krijgen dan nadat ze de grond in eigendom hebben verworven. In ons geval hadden wij van de Vrije Vogellaan geen spreek of stemrecht over wat er over onze laan werd beslist. De gebiedsregisseur moet optreden of er moet een conflictbemiddelaar worden aangesteld uit de exploitatiekosten. 3. Volgens een notaris is mandeligheid bij uitstek de juiste juridische vorm waarvan de rechten en afdwingbaarheid in de wet staan. Dat gaat beter dan een niet optredende gebiedsregisseur.</p>	
139.3	<p>Doorwaadbare zones zijn de charme van Oosterwold en bevorderen sociale samenhang. Het mag dus niet zo zijn dat eigenaren weigeren de verplichte doorwaadbaarheid uit te voeren. Wel moet er ruimte zijn om de doorwaadbaarheid anders naar de geest van de regels in te vullen. Daarop wordt nog gestudeerd door gemeente en Platform (van NIET vertegenwoordigende bewoners). In het bestemmingsplan kunt u vast wel een voorziening treffen om dit aan te pakken zodat het (meer) wettelijke/contractuele status ter handhaving/afdwinging krijgt. Bewoners moeten hier meer zeggenschap over krijgen om tot algemene en individueel gebruik te komen.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
139.4	<p>Voedselproductie, agrarische uitstraling van Oosterwold. Er wordt nog op gestudeerd in hoeverre er sprake is van aantoonbare voedselproductie. Natuurlijk zijn wij meestal geen professionele boeren die een hoge standaardproductie kunnen leveren. Maar een "golf" grasveld met een enkel excuusboompje moet niet kunnen. Daar zouden grazers of ander vee voor het vlees op moeten staan. Of vijvers voor consumptievis. Als mensen kiezen om er alleen hobbymatig dieren op te houden zoals rijpaarden, past dat naar mijn mening wel binnen Oosterwold maar moet een naheffing worden gedaan op de verkleuring van de 50% agrarisch deel naar gewoon woondeel. De prijs daarvan is de huidige kavelprijs vanaf datum melding of constatering door handhaving. Voor de oude gevallen indexering van aankoopprijs.</p>	<p>Deze regeling is met de herziening niet aangepast. Stadslandbouw is een belangrijk principe binnen Oosterwold. Oosterwold is niet beoogd als een reguliere woonwijk, met woningen en ruime tuinen. De (kleinschalige) agrarische functie met voedselproductie in de vorm van stadslandbouw, gemengd met wonen is een ambitie die bij Oosterwold hoort en nagestreefd wordt. Het bestemmingsplan biedt dan ook regels die waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van stadslandbouw. De aangehaalde regels voorzien daarin en de andere genoemde functies binnen stadslandbouw dienen ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie van de stadslandbouw: agrarische voedselproductie. De regel is overigens helder geformuleerd, zodat van rechtsonzekerheid of willekeur geen sprake is.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
139.5	Mensen moeten zelf de keus hebben of ze aan het riool willen worden aangesloten. Afwijkingen van de norm moeten opzelfde wijze worden gedoogd als bij de reguliere afvalwaterzuivering door waterschap zelf. Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1a om wat voor reden dan ook riool moet worden aangesloten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen als aansluiting verplicht wordt. Natuurlijk met aftrek vanwege bespaarde rioolrecht en zuiveringsheffing en een omslag van het aandeel in aanleg van riool.. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken de kosten van rioolaanleg nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen. Om rechtsonzekerheid te vermijden dient dit in bestemmingsplan te worden opgenomen	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
139.6	Tijdige en volledige kennisgeving van initiatieven aan bestaande bewoners, zeker waar het burens betreft. 1. Ingediende en goedgekeurde initiatieven moeten met situatietekeningen en locatie gepubliceerd worden op <a href="http://maakooosterwold.nl">maakooosterwold.nl</a> . 2. Aangevraagde en verleende Omgevingsvergunningen moeten met naam, initiatiefnummer, locatie en situatietekening worden gepubliceerd en niet met nummer van de aanvraag Omgevingsvergunning. Nu kan je heel vaak niet zien waar en wat een initiatief is.	De reactie heeft geen betrekking op de herziening.
139.7	Ik vind dat u moet regelen dat de grond rechtstreeks van RijksVastgoedBedrijf aan kopers moet worden getransporteerd. Het is juridisch mogelijk om alle contractuele rechten van Almere daarin te waarborgen. Nu wordt er dubbel betaald voor notaris en kadaster en er zit een wekenlange vertraging in bij de verkoop omdat RVB eerst moet tekenen. Het zijn standaardcontracten dus in de toekomst moet u dat beter regelen. De verenigingen hebben de grond van de weg vaak aangekocht en dat moet worden teruggekocht door kopers. Dat kost vaak meer dan die grond waard is. Mandeligheid had dit kunnen voorkomen.	De reactie heeft geen betrekking op de herziening.
139.8	Mensen wachten onnodig lang, soms jaren op (bouw-)aansluitingen. Gebiedsregie is om te faciliteren maar doet niets om individuele initiatiefnemers te helpen hierin. Ik vind dat dit een verplichting in het bestemmingsplan moet worden om de nutsbedrijven net zo snel te laten werken als in overige gebieden van Almere (en of Nederland). Aanvankelijk was de grondprijs heel laag dus spreekt het vanzelf dat bewoners dat moeten regelen. De pioniers hebben geregeld dat er al aansluitingen kwamen. Dat was in het begin nog onzeker. Maar door succes van Oosterwold, financiële crisis 2008, opleving sinds	De reactie heeft geen betrekking op de herziening.

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	2015 in de bouw kunnen de nutsen het niet meer aan in Almere. De overheid kan ervoor zorgen dat er andere partijen aan het werk kunnen worden gesteld en dat monopolieposities tijdelijk worden vrijgegeven tot achterstanden zijn weggewerkt. Regel dit in bestemmingsplan of zet dit in resultaatsverplichting gemeentelijke overheid/bestuursorganisatie en gebiedsregie.	
139.9	Het onderstaande zie ik graag in bestemmingsplan of uitvoeringsregelingen opgenomen. 1. Een nauwkeurige openbare taakomschrijving van rechten, bevoegdheden en plichten is geen overbodige luxe. 2. Meer tijdige en volledige informatie aan bewoners en initiatiefnemers over plannen. 3. Eerdere en vaker raadpleging van alle bewoners en initiatiefnemers voordat er voldongen feiten zijn. 4. Meer deelname mogelijkheden van bewoners bij ontwikkelingen. Conflictbemiddeling en scheidsrechterschap	Genoemde zaken hebben geen betrekking op regels van het bestemmingsplan.
139.10	Niet alleen voor mij maar ook voor andere bestaande ontwikkelplannen dreigen de verworven rechten te worden beperkt. Afgezien van dit gegeven toont de overheid zich hier weer onbetrouwbaar. Tijdens de ontwikkelingsfase verander(d)en voortdurend de regels, iets waar nu in een goed bestemmingsplan een eind aan moet worden gemaakt. Verzoek om een overgangsregeling te treffen die de huidige initiatiefnemers die al een goedgekeurd ontwikkelplan hebben ingediend geen nadelen tegenover het huidige bestemmingsplan oplevert en voorzie in een compensatie voor planschade als wij beperkter dan voorheen ons kavel kunnen gebruiken.	De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
<b>140.</b>	<b>Zienswijze 140</b>	
140.1	In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner. Nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen,	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	
140.2	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit; 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen). 2. Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. 3. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
<b>141.</b>	<b>Zienswijze 141</b>	
141.1	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijk-</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>heden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren, die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. In de definitie voor een 'doorwaadbare zone' aangegeven dat deze toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Onder langzaam verkeer wordt onder andere verstaan: berijder van paard, invalidervoertuigen, snor- en bromfietsen en landbouwvoertuigen. Buiten dat het niet wenselijk is dat er motorvoertuigen door de doorwaadbare zone rijden zijn momenteel nagenoeg alle zones niet ingericht en in stand gehouden voor ander verkeer dan voetgangers. Een doorwaadbare zone is dan: 1. Een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (voetgangers dus); 2. Een begaanbaar pad voor voetgangers. Het verzoek is om de term 'langzaam verkeer' te vervangen door 'voetgangers' en om bovenstaande te gebruiken als de definitie voor een doorwaadbare zone.</p>	<p>voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p> <p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers en voetgangers. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kunnen beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.</p> <p>Het gebruik van de doorwaadbare zone door gemotoriseerd verkeer in de vorm van tractoren of scooters/bromfietzers is niet de bedoeling. De definitie van 'doorwaadbare zone' zal worden aangepast. 'Routes voor langzaam verkeer' wordt gewijzigd in 'fiets- en voetpaden'.</p>
141.2	<p>In het bestemmingsplan is te lezen dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Wat niet geregeld is, is dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkel plan getoetst worden aan de nieuweregels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de ouderegels maar niet aan de nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk dat bij een wijzigingsverzoek of een nieuwe vergunning inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven bij het indienen van nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels waarop het betreffende initiatief vergund is.	
141.3	In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting heeft stahoogtenodig en natuurlijk zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van het kavel, bomen en/of bebouwing van de burens. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Als de hoogtelimiet van 0,5 meter wordt verhoogd naar 3 meter is er een werkbare stahoogte voor een kas. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte van 3 meter ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast.	De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.
141.4	Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, op aandringen van de gemeente. Inmiddels stuurt diezelfde gemeente en het waterschap nu aan op een aansluiting op het riool. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening -terwijl het aanleggen van een IBA in eerste instantie vanuit de gemeente werd gestuurd! Als in het reeds bebouwde gebied van fase 1A toch een riool moet worden gebouwd en de bewoners verplicht zijn zich daar op aan te sluiten, dan dient daarvoor in het bestemmingsplan een voor bewoners aanvaardbare voorziening te worden getroffen voor de door bewoners gedane investeringen. Vanzelfsprekend kunt u het niet maken dat de kosten van rioolaanleg ook nog eens op bewoners met bestaande systemen te verhalen zonder te compenseren voor de reeds gedane investeringen.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.
141.5	De genoemde minimale breedte van 5 meter die wordt benoemd voor de roodkavel is te beperkend voor de kavelindeling en eventuele toepassing van organische vormen. Het verzoek deze eis te laten vervallen, of in ieder geval kleiner te maken naar een breedte van 1,5 meter.	Uitgangspunt in Oosterwold is een aantrekkelijke afwisseling van rood en groen. Bebouwde delen worden afgewisseld met onbebouwde delen. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die bepalen dat hoe groter de concentratie van bebouwing (in oppervlakte of hoogte) hoe meer onbebouwde (groene) ruimte rondom deze bebouwing aanwezig is. Bij deze herziening is opnieuw afgewogen of de huidige regeling goed uitwerkt, zowel voor

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
		<p>de initiatiefnemers als voor de ambities die de gemeente heeft met het gebied. Daarbij is geconstateerd dat er behoefte is om een verduidelijking op te nemen om te bepalen wanneer nog sprake is van een aaneengesloten bouwveld met op de hele oppervlakte reële bouw mogelijkheden. Gekozen is voor een minimumomvang van 5 meter, waarbij uiteraard niet per se een rechthoekige vorm van de roodkavel is vereist. Deze bepaling draagt bij aan clustering van bebouwing, waardoor andere delen open blijven. Ook als een smaller gebouw gerealiseerd wordt, zal de roodkavel minimaal 5 meter dienen te zijn. Deze verduidelijking is ingepast in de bestaande opzet van de regels, waarbij roodkavel, bouwveld en bouwvlak allen voorkomen. Deze systematiek is inmiddels bekend bij de initiatiefnemers en andere gebruikers van het bestemmingsplan.</p>
<b>142.</b>	<b>Zienswijze 142</b>	
142.1	<p>In het bestemmingsplan ontbreken richtlijnen over waterzuivering en aanleg van het riool. Momenteel hebben bijna alle Oosterwolders voor duizenden euro's geïnvesteerd in een IBA, terwijl de gemeente en het waterschap aansturen op een aansluiting op het riool. Deze aanpassing vraagt nogal wat van de gemiddelde bewoner: nieuwe investeringen, onduidelijkheid over wie (juridisch) verantwoordelijk is, wie het gaat organiseren en onderhouden. Het is de vraag of deze taak door bewoners moet worden vervuld, de infrastructuur rondom riolering wordt in de rest van Nederland door de overheid of netwerkbedrijven georganiseerd. Daarnaast ontbreekt nog altijd een Gemeentelijk Riool Plan waardoor het ook onduidelijk is wat er precies geregeld moet worden. Op dit moment hebben de bewoners, na een negatief meetresultaat, 2 jaar de tijd om het op te lossen, anders moeten zij over op het riool, met alle kosten en organisatie voor eigen rekening. Ik pleit voor een langere periode. Geef dit experiment, wat elke bewoner moest aangaan, 10 jaar de tijd om te slagen. De periode nu is te kort geweest voor bewoner en leveranciers om alle systemen optimaal te laten werken. En maak dan de gemeente netwerkbeheerder van het riool, net als de overige nutspartijen in Oosterwold. Daarnaast zou het logisch zijn om de afspraken die met de nutsbedrijven (Liander en Vitens) gemaakt zijn ook te laten gelden voor de aanleg van het riool. Dan is er één aanspreekpunt voor aanleg, aansluiting, storing, onderhoud. Zoals elders in Nederland ook gebruikelijk is.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel regels opgenomen omtrent waterhuishouding. Afvalwaterzuivering noch riolering is/wordt geregeld in het bestemmingsplan. De verplichting om in je eigen zuivering te voorzien is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De zorgplicht van de gemeente wordt in een gemeentelijke rioleringsplan vastgelegd.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
142.2	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 13.12.3. In lid f wordt de mogelijkheid gegeven om bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten de roodkavel te plaatsen. Hier zit echter een maximale hoogte van 0,5 meter aan verbonden. Hierdoor is de praktische waarde van deze vrijstelling zeer beperkt. Een kas om groente voor te zaaien en op te kweken voor definitieve planting (stadslandbouw!) heeft stahoogte nodig en zon. Hierdoor is de gunstigste plaats afhankelijk van de grootte en ligging van je kavel, bomen en/of bebouwing van de buren. Deze factoren zijn niet altijd van tevoren in te schatten bij het bedenken van je ontwikkelplan. Ook kunnen ze wijzigen indien je al op je kavel woont. Het is dan niet altijd mogelijk de beste plek om de kas op roodkavel te plaatsen. Een dierenverblijf ten behoeve van beschutting of een nachtverblijf ten behoeve van kleine herkauwers staat in de regel in de weide waar de dieren grazen. De toegestane hoogte van 0,5 meter is te laag. Schapen hebben bijvoorbeeld minimaal een meter nodig. Bij kleine standaardkavels is dit misschien nog wel in te passen op roodkavel, maar bij de grotere kavels en zeker bij landbouwkavels is dit vrijwel onmogelijk. Ook worden deze verblijven regelmatig verplaatst in verband met afwisseling van weides. Ik stel dan ook voor om in artikel 13.12.3 de hoogtelimiet van 0,5 meter te verhogen naar 3 meter. Dit is dezelfde eis voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde op het roodkavel. Door deze geringe hoogte ten opzichte van de vergunde bebouwing zal de openheid van het landschap niet worden aangetast. De maximale oppervlakte voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 10% van de kavel. Deze methode gaat voorbij aan de verschillende kaveltypes. Aangezien deze bouwwerken alleen voor het uitoefenen van stadslandbouw bedoeld zijn zou ik dit graag koppelen aan de realisatie van stadslandbouw. Om dit te bereiken kan het percentage van 10% van de gehele kavel veranderen naar 5% van het percentage stadslandbouw gerealiseerd op de kavel.</p>	<p>De bouw van een kas is sowieso mogelijk binnen de roodkavel. De behoefte aan bouwmogelijkheden in de vorm van een kas of een dierenverblijf bij de stadslandbouw wordt herkend en onderschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwmogelijkheden bij een standaardkavel op het gedeelte stadslandbouw (dus buiten de roodkavel) verruimd. Kassen en dierenverblijven van beperkte afmeting ten behoeve van de stadslandbouw mogen ook buiten de roodkavel worden opgericht. De herziening is op dit punt aangepast. Het belang van deze bouwwerken voor de stadslandbouw is dermate groot dat op dit punt een verruiming gewenst is. Wel mag het enkel gaan om gebouwen van beperkte afmetingen. Grotere gebouwen horen op een roodkavel.</p>
142.3	<p>In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO wordt bepaald door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren. U gebruikt in uw rekenmethode als referentie 1,5m boven peil (zie 1.65: =30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit) De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Daar komt nog bij dat</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>de hoogte van de kruin van de weg niets te maken heeft met het bruto vloeroppervlak van de woning. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen. Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, omen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig. Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat. Als gevolg van bovenstaande verzoek ik u ook in uw definitie van de FAR in art. 1.37 de term "vloerhoogten" anders te definiëren.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p> <p>De definitie van peil is met de herziening aangepast, juist met als doel een meer eenduidige maat te verkrijgen en minder afhankelijk te zijn van de hoogte van het maaiveld van de individuele kavel. De ontsluiting van het perceel dient ten tijde van vergunningverlening bekend te zijn, en daarmee dus ook de maat van het peil. Ook in andere bestemmingsplannen in Almere is de hoogte van de weg als maat voor het peil aangehouden. Dit is in de praktijk een goed bruikbare maat. Overigens is is in de herziening in artikel 13.24.2 een minimum hoogte van het vloerpeil voorgeschreven om risico's als gevolg van bodemdaling te beperken.</p>
142.4	<p>Dit bestemmingsplan wordt vooral van belang voor het gebied Oosterwold 1B, waar langs de snelweg A27 en in de nabijheid van windmolens niet gebouwd kan worden. Deze situatie zal vooral door grote projectontwikkelaars gebruikt worden om grote gebieden samen te voegen tot één kavel, en een roodkavel te maken die geconcentreerd rond de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) massale bouwblokken neer te zetten. Dat zal het open en groene karakter van Oosterwold aantasten, terwijl landbouw en wandelpaden langs de snelweg te weinig kwaliteit toevoegen aan Oosterwold. Gewenst is om de clustering van woningen te maximeren tot 10 woningen, zodanig dat de kavelsamenstelling voor deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Dat zorgt er voor dat publieke ruimte en groen beschikbaar blijft voor Oosterwolders in de directe nabijheid van hun woning. De nieuwe regeling voor het ruilen van roodkavel (paragraaf 13.6.4) versterkt ook de kans dat grote ontwikkelaars de huizenblokken in grote dichtheid gaan bouwen terwijl onvoldoende publieke ruimte en groen in de nabijheid van woningen beschikbaar blijft. Gewenst is dat het gebied voor uitruil van "roodkavel" wordt begrensd tot een beperkt aantal woningen (bv. 10), zodat de kavelsamenstelling van deze woningen tezamen voldoet aan de verhoudingen zoals die volgens de regels van Oosterwold gelden. Uiteraard staat het getal van 10 woningen open voor bespreking, maar het clusteren van honderden woningen, zoals het</p>	<p>Het uitruilen van rood met een buurkavel behoorde al tot de mogelijkheden. Met de herziening vervalt de eis dat het moet gaan om een buurkavel, maar blijven de overige eisen wel van toepassing. De randvoorwaarden voor uitruil zijn geborgd met de herziening en voorkomen een te grote clustervorming. Zo moet de kavel blijven voldoen aan de minimale percentages voor groen-natuur, groenverspreid, water en stadslandbouw. Deze kunnen alleen met een aangrenzend kavel uitgeruild worden met behulp van artikel 13.6.3. Voor de uitruil geldt niet op voorhand een maximum grootte. De kavels met de kavelsamenstelling zijn 'schaalbaar' van klein tot groot. Overigens wekt de term 'roodbank' de indruk dat er door de gemeente of projectorganisatie Oosterwold een bank wordt ingericht waar gehandeld kan worden in roodrechten. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het is aan initiatiefnemers om samen een plan in te dienen die als geheel voldoet aan de regels en afwijkingsvoorwaarden. Deze term wordt dan ook gewijzigd naar 'uitruil roodkavel'. De uitruil van rood kan plaatsvinden met een ander kavel. Beide kavels moeten wel gezamenlijk een nieuwe vergunningaanvraag indienen waaruit blijkt dat de samengestelde kavels gezamenlijk voldoen.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	nu al bestaat in project 't Groene Wold veroorzaakt een aantasting van de kwaliteit van Oosterwold. Gewenst is dat daarmee de kwaliteit, het open en groene karakter van het landschap, ook langs de bestaande polderwegen wordt gewaarborgd.	
142.5	<p>Momenteel is voor veel bewoners onvoldoende duidelijk wat de richtlijnen zijn voor doorwaadbare zones. Er lijken nieuwe mogelijkheden te zijn en vanuit de gebiedsorganisatie werden recentelijk andere eisen en richtlijnen benoemd dan tot nu toe bekend waren. Die overigens ook niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Oosterwold is een groen en open gebied, waar bewoners, met elkaar, hun doorwaadbaarheid kunnen vormgeven. De enige voorwaarde zou moeten zijn dat bezoekers en bewoners er kunnen en mogen lopen. Dit blijkt dan uit: "een herkenbaar pad waar bezoekers en bewoners kunnen wandelen (of eventueel fietsen)." Dat er duidelijk is aangegeven dat bezoekers en bewoners er mogen wandelen en welkom zijn. Dat het pad begaanbaar is. Iedere andere toevoeging door de gebiedsorganisatie is een ongewenste inperking van de vrijheid van Oosterwolders, en in strijd met de geest van Oosterwold. Daarnaast zou duidelijk moeten zijn dat diverse burensamenwerken en één pad kunnen aanleggen voor doorwaadbaarheid. Waarin ook bomen of ander groen geplant mogen worden. Mits burensamenwerking hierover overeenstemming bereiken. Zeker nu kavels steeds kleiner worden verkocht is er geen ruimte meer voor bomen buiten de doorwaadbare zones, dat moet immers volledig benut worden voor stadslandbouw. In andere delen van Nederland worden dit soort afspraken duidelijk vastgelegd, ook in Oosterwold is hier behoefte aan, mede vanwege de juridische en wettelijke aansprakelijkheid waarvan nu onvoldoende duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is.</p>	<p>Met de herziening worden de regels met betrekking tot de mogelijkheden in de doorwaadbare zone verruimd. In deze zone is ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn maar laat veel ruimte voor een gevarieerde invulling. Deze hoeft zeker niet over de volle breedte als fiets-/voetpad ingericht te worden. Hier kan beplanting en watergangen aangelegd worden. Met de herziening worden in de doorwaadbare zone zelfs bouwwerken in de vorm van bruggen toegestaan. De herziening van het bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Pilots of ervaringen van de komende tijd kunnen aanleiding vormen voor een bijstelling van de planregels in een volgende herziening. Ook kan initiatiefnemer een (buitenplanse) afwijking vragen.</p>
142.6	<p>Uit het bestemmingsplan is te lezen, dat bestaande initiatieven kunnen blijven bestaan. Maar niet geregeld is, dat bestaande initiatieven ook wijzigingen kunnen indienen of nieuwe vergunningen kunnen aanvragen. Volgens de voorgestelde regels, zal bij het indienen van een nieuwe vergunning, zoals de bouw van een schuurtje vòòr de voorgevel, het gehele ontwikkelplan getoetst worden aan de nieuwe regels van het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat er tal van regels veranderd zijn (bijvoorbeeld de berekening van bruto vloeroppervlakte), zal dat betekenen dat ieder verzoek tot wijziging van een vergunning of revisie van een roodkavel, leidt tot een afwijzing, omdat het plan wel aan de oude regels maar niet aan de</p>	<p>De bestaande rechten van reeds verleende omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Artikel 4.1 regelt dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd in artikel 1.20. Daaronder vallen in ieder geval alle reeds verleende omgevingsvergunningen. Als een initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag indient voor een wijziging op het perceel wordt deze wijziging getoetst aan het dan geldende bestemmingsplan. Dit kan er toe leiden dat niet voldaan wordt aan de regels, waardoor deze vergunning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. Wel bestaat dan nog altijd de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.</p>

Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>nieuwe regels voldoet. Het is begrijpelijk als een nieuw wijzigingsverzoek zelf voor een vergunning of een nieuwe aanvraag inhoudelijk wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Maar het is ongewenst, dat ieder wijzigingsverzoek of iedere nieuwe vergunning zal worden afgewezen, omdat het bestaande ontwikkelplan van het reeds vergunde initiatief niet meer voldoet aan de gewijzigde regels, ook als die discrepanties niets te maken hebben met het wijzigingsverzoek. Gewenst is dat bestaande initiatieven ook bij nieuwe wijzigingen of aanvragen van vergunningen worden getoetst aan de regels (het ontwikkelplan) waarop het betreffende initiatief vergund is. Ik verzoek u om het bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.</p>	
142.7	<p>In het bestemmingsplan is niets opgenomen over algemene voorzieningen (behalve het beperken van supermarkten). Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het belangrijk dat er een aantal voorzieningen in de wijk komen, zoals sportaccommodaties, sportvelden, trapveldjes voor tieners, horeca. Ook een voorziening in de zin van Cultuurhuis voor heel Almere Hout missen we. Dat zou ook in Nobelhorst of Vogelhorst kunnen, maar in Oosterwold is nog de meeste ruimte. Als we daarvoor geen ruimte reserveren en dit opnemen in het Bestemmingsplan, dan kunnen we dat waarschijnlijk ook over vijf jaar niet aanleggen. Als er voor die voorzieningen geen plaats wordt gereserveerd ontstaat over tien jaar een onleefbare situatie, zonder dat er veranderingen mogelijk zijn omdat de gronden allemaal zijn vergeven. Voorstel: Reserveer in het bestemmingsplan ruimte voor Voorzieningen (Sport, trapveldjes, markthal, horeca, cultuurhuis). Hanteer daarbij de kengetallen voor hoeveelheid voorzieningen naar bewonersaantallen, zoals die ook in andere wijken van Almere als uitgangspunt worden genomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen betrekking op de herziening van het bestemmingsplan. In beginsel laat de gemeente de ontwikkeling van voorzieningen over aan initiatiefnemers. Als sprake is van een gemeentelijke voorziening, zal de gemeente dit initiatief op de gebruikelijke wijze in Oosterwold ook organiseren. Hier worden niet op voorhand in het bestemmingsplan gronden voor gereserveerd. De polderwegen in Oosterwold zijn geschikt voor openbaar vervoer.</p>
<b>143.</b>	<b>Zienswijze 143</b>	
143.1	<p>Hierbij dien ik een zienswijze in betreft Bruto vloeroppervlakte. In Oosterwold is het daadwerkelijke BVO een klein percentage van je totale perceeloppervlakte, waar rekening gehouden wordt bij de aankoop. Door de bedachte methode te hanteren worden fictieve hoogtes genomen om het bvo te berekenen, wat bij veel gebouwen in zijn nadeel zouden werken. Hierdoor wordt er flink beperkt in het creëren van leefgenot en bewoners van Oosterwold. Waarom zou ervan methode gewisseld moeten worden als er in bijna elke gemeente de NEN-norm 2580 wordt gehanteerd. Voor mij, die bij de laatste stip-</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p>



Nr.	Reactie	Reactie van de gemeente
	<p>pers behoord valt mijn droomhuis in duigen door deze bedachte berekeningsmethode. Doordat er fictieve vloeren mee worden geteld in de nok van ons dak, komen wij in de totale BVO vele malen hoger uit. Deze bovenste fictieve vloer heeft geen functie maar kost ons wel op deze manier veel geld doordat we genoodzaakt zijn bij te kopen (wat bijna onmogelijk is met ons budget), of ons droomhuis aan de kant moeten zetten en op zoek te gaan naar een huis met een plat dak waardoor de rekeningen beter uitvallen. Echter is een plat dak niet praktisch betreft het plaatsen van zonnepanelen en zo ook voor het realiseren van een Beng woning.</p>	<p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
<p><b>144.</b></p>	<p><b>Zienswijze 144</b></p>	
<p>144.1</p>	<p>De verzoeker verwijst naar artikel 1.27. Onze keuze voor het bouwen in Oosterwold was er vooral een door de vrijheid in vormen ontwerp. Dat hierbij regels in acht genomen moeten worden spreekt voor zich om veiligheid te garanderen en wild westen praktijken te voorkomen. Bij inschrijving en straks te kopen kaveloppervlak is zorgvuldig nagedacht wegens de verhouding tot het BVO. Het uitzoeken van de woning en het plannen die voorafging tot het moment van het lezen van de herziening heeft alles te doen gehad met de landelijke bepaling (NEN2580) van het BVO en zijn toepassing hiervan. Ik heb daarom met verbazing de herziening gelezen doordat deze een streep zou zettendoor het volledige plan die mijn partner en ik hebben opgesteld. Zo kan ik mij inbeelden dat velen die nu bouwen en degene die op het punt staan dat te doen dit tevens met grote frustratie en teleurstelling moeten handelen. Om planschade, frustratie en teleurstelling voor vele initiatieven te voorkomen vraag ik u om de NEN2580 te hanteren.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van bruto vloeroppervlakte gewijzigd bij vaststelling van de herziening. Daarbij wordt aangesloten op de NEN norm 2580, met als toevoeging een maximale hoogte van een bouwlaag per functie (bij wonen 4,5 meter, bij andere functies 7 meter). Als de bouwlaag hoger is dan die hoogte, telt deze als twee bouwlagen mee. Daarmee worden onredelijk hoge verdiepingen (die feitelijk als twee bouwlagen gebruikt kunnen worden) begrensd, maar is er wel meer ruimte om (bedrijfs)gebouwen te realiseren met een wat ruimere hoogte dan standaard.</p> <p>In de regels komen de termen bruto vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte voor. Deze begrippen worden alle drie gebruikt en zijn relevant in het plan. Om verwarring te voorkomen, worden de regels aangepast. De afkorting 'bvo' zal uit de regels worden verwijderd en de relevante term wordt voluit geschreven.</p>
<p><b>145.</b></p>	<p><b>Zienswijze 145</b></p>	
<p>145.1</p>	<p>Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 84.</p>	<p>Zie zienswijze 84.</p>



### 3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in de vast te stellen herziening die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen kunnen nodig zijn ter verhoging van de juridische kwaliteit of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Er is, naast ondergeschikte tekstuele wijzigingen, één ambtshalve wijziging. Het betreft de afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.6.2 om een hoger percentage verharding/infra toe te staan.

#### **Regels**

- Artikel 13.6.2 sub a wijzigen in:  
'de noodzaak daartoe voort komt uit de specifieke situering en/of vorm van de kavel, waarbij enkel dat percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate ontsluiting van omliggende kavels te kunnen realiseren;'

#### **Toelichting**

- Het onderzoek supermarkten Almere Hout is als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.

## 4 Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in de vast te stellen herziening (ten opzichte van het ontwerp).

### Regels

- Artikel 13.6.2 sub a wijzigen in:  
'de noodzaak daartoe voort komt uit de specifieke situering en/of vorm van de kavel, waarbij enkel dat percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate ontsluiting van omliggende kavels te kunnen realiseren;'
- Verruimen bouw mogelijkheden voor kassen en dierenverblijven op een standaardkavel en landbouwkavel, buiten de roodkavel. Aan artikel 13.12.1 wordt sub b toegevoegd, zodat het artikel luidt:

#### 13.12.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.
- b. In afwijking van het bepaalde in 13.12.1 onder a. kunnen bij een standaardkavel en landbouwkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt waarbij geldt dat:
  - a. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
  - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - c. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>; en
  - d. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Oppervlakte stadslandbouw op de kavel	Maximum aantal bijbehorende bouwwerken
tot 500 m <sup>2</sup>	1
500 m <sup>2</sup> of meer	2

- Aanpassen definitie bruto vloeroppervlakte, gebaseerd op de NEN2580 norm (zoals momenteel ook wordt gebruikt) met daarbij de toevoeging dat een bouwlaag bij een woning niet hoger is dan 4,5 meter en bij een andere functie (zoals een bedrijf) niet hoger dan 7 meter. Als de bouwlaag wel hoger is dan deze maatvoering, geldt deze bouwlaag als twee bouwlagen. Om een passende beschrijving op te nemen worden de volgende begrippen toegevoegd:  
**Ruimte:** voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5 m.  
**Overdekte gebouwgebonden buitenruimte:** gebouwgebonden buitenruimte die, of een deel daarvan dat, overdekt is, waarbij de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak minimaal de helft is van de netto-hoogte en ten minste gelijk is aan 0,75 m.

**Bruto vloeroppervlakte** wijzigen in:

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waarbij de wijze van meten in artikel 2.8 in acht wordt genomen;

**Artikel 2.8** invoegen: de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waarbij geldt:

- a. indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
  - b. indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte;
  - c. indien een bouwlaag hoger is dan 4,5 m bij een woning of 7 m bij een andere functie, telt die hoogte als (fictief) extra vloerniveau van het gebouw en wordt op die hoogte de oppervlakte berekend en opgeteld bij het bruto vloeroppervlak;
  - d. de bruto vloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding;
  - e. bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide (de open ruimte die ontstaat als een deel van een verdiepingsvloer wordt weggelaten), indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
  - f. de oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak;
  - g. vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m<sup>2</sup>) worden uitgedrukt en worden afgerond op 2 cijfers achter de komma bij een oppervlakte kleiner dan 10 m<sup>2</sup>, op 1 cijfer achter de komma bij een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> tot 100 m<sup>2</sup> en op een heel getal bij een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer;
  - h. bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.
- In de digitale versie in artikel 1.71 (stadslandbouw) bij 'mini-camping' een hyperlink opnemen naar artikel 1.56 (mini-camping).
  - Afkortingen bvo en wvo in regels voluit schrijven als 'bruto vloeroppervlakte', 'bedrijfsvloeroppervlakte' of 'winkelvloeroppervlakte'.
  - Term 'roodbank' wijzigen in 'uitruil roodkavel'.
  - De tekst aan het begin van hoofdstuk 2 van de regels wordt gewijzigd. De zinsnede 'zoals binnen het plangebied aanwezig ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold' wordt verwijderd.
  - Begrip 1.30 aanpassen: 'routes voor langzaam verkeer' wijzigen in 'routes voor fietsers of voetgangers'.
  - Artikel 13.24.2 lid b 'lader' wijzigen in 'lager'.
  - Begrip 'vloerpeil' toevoegen in artikel 1: 'de hoogteligging van de bovenkant van de niet-afgewerkte begane grondvloer'.

- Afwijkingsbevoegdheid voor clustering openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels toevoegen:

#### **Artikel 13.6.5 Clustering openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels**

Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> afwijken van het bepaalde in artikel 13.6 en artikel 13.6.1 onder a en artikel 13.7 onder a en b ten behoeve van een geclusterde openbare ruimte en toestaan dat:

- a. het percentage groen – verspreid op de kavel 0 % bedraagt, mits het percentage groen – verspreid wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied op maximaal 500 meter afstand van de kavel, zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgescreven samenstelling; en/of
- b. de buitenranden van de kavel niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de zijde(n) waar ‘verharding – infra’ is gesitueerd, mits de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken.

#### **Verbeelding**

- De drie aanduidingen voor de vergunde supermarkt vergroten tot de vergunde roodkavels (in regels is de supermarkt begrensd tot max 1500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte).

#### **Toelichting**

- Aan hoofdstuk 2 een paragraaf toevoegen ‘verruimen bouwmogelijkheden stadslandbouw’, waarin de ruimere bouwmogelijkheden voor kassen en dierenverblijven op een standaardkavel en landbouwkavel, buiten de roodkavel wordt toegelicht, waar nodig ook elders in de plantoelichting verwerken.
- Toelichting paragraaf 2.2 aanpassen, ook in 2016 was al een aantal initiatieven vergund (via afwijkingsprocedure).
- Term ‘roodbank’ wijzigen in ‘uitruil roodkavel’.
- Paragraaf 2.8 de tekst ‘De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van 1.450 m<sup>2</sup>, 1.231 m<sup>2</sup> en 1.126 m<sup>2</sup>’ wijzigen in ‘De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>.’
- Toelichten bruto vloeroppervlakte en wijze waarop deze wordt berekend, met daarbij ook een uitleg van het begrip ‘overdekte gebouwgebonden buitenruimte’.
- Toelichting opnemen op de afwijkingsbevoegdheid om -onder voorwaarden- bij kleine kavels de mogelijkheid te bieden voor clustering openbaar toegankelijk gebied.
- Het onderzoek supermarkten Almere Hout is als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.