



Isla Bonita

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Definitief
18-07-2022

Colofon

Isla Bonita

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Definitieve versie 18-07-2022

Gemeente Almere

Team Gebiedsontwikkeling

Inhoud

1	Introductie	4
2	Stedenbouwkundige context	8
3	Relevante plannen	10
3.1	Kleur aan groen	10
3.2	Ontwikkelingsplan Noorderplassen-West	12
3.3	Bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West (vastgesteld 16-01-2014)	15
3.4	Analyse ruimtegebruik Isla Bonita	17
4	Kenmerken locatie	19
4.1	Topografie/landschap	19
4.2	Peil	19
4.3	Uitzicht en oriëntatie	22
4.4	Verkeer	25
4.5	Vaarroutes	27
4.6	Kabels en leidingen	27
5	Uitgangspunten voor ontwikkeling	29
5.1	Een bijzonder eiland	29
5.2	Programma	29
5.3	Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten	30
5.4	Duurzaamheid	33
5.5	Waterhuishouding	44
5.6	Recreatieve mogelijkheden	45
5.7	Uitgangspunten voor bebouwing	46
5.8	Verkeer	47
6	Uitgangspunten en randvoorwaarden	51

Bijlage I

Bijlage II

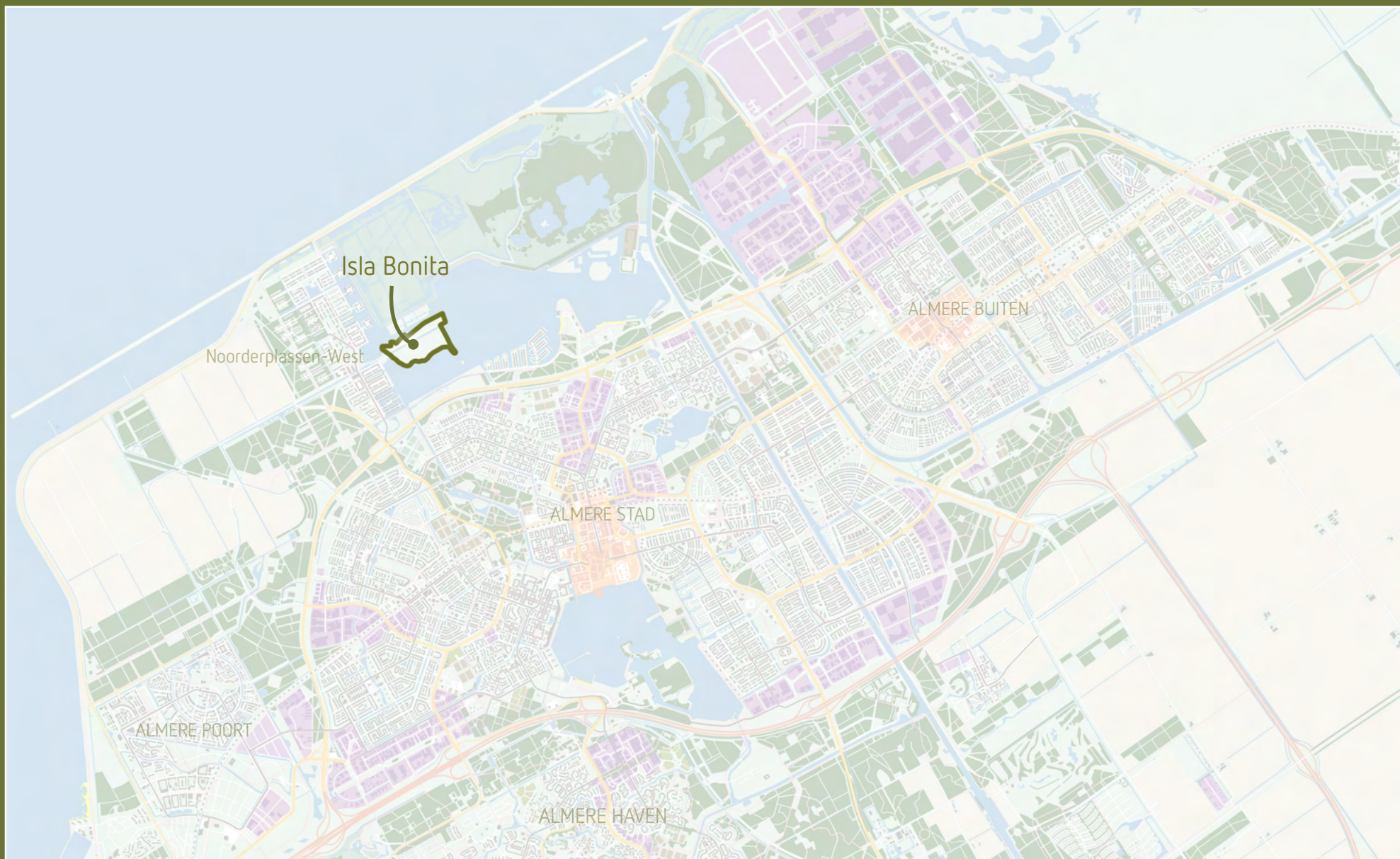
1 Introductie

In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van Isla Bonita.

Isla Bonita is één van de laatste deelgebieden van de Noorderplassen dat ontwikkeld wordt. Het is een eiland dat ligt in een prachtige natuurlijke omgeving en heeft de potentie om uit te groeien tot een zeer bijzonder woongebied met recreatie binnen Almere. De ambitie van de gemeente is om hier een parel van de stad te realiseren. Dat is de reden dat dit gebied in zijn geheel getenderd wordt. Hierbij wordt een minimum aan eisen opgelegd, zodat de geselecteerde ontwikkelaars een maximum aan creativiteit in hun plannen kunnen ontplooien. De verwachting is dat op deze wijze het hoogwaardige gebied wordt gerealiseerd, dat de gemeente voor ogen staat.

Zoals al vermeld is het eiland Isla Bonita onderdeel van de wijk Noorderplassen West. Deze woonwijk behoort tot het stadsdeel Almere Stad, maar is –doordat het aan de overkant van de Hogering ligt- gescheiden van de overige bebouwing van het stadsdeel.

Ook voor de hele wijk geldt dat die een bijzondere landschappelijke ligging heeft. Het is de meest waterrijke en bosrijke wijk van Almere Stad. De wijk ligt tussen de Noorderplassen met 240 hectare open water en bestand bos. Een sluis biedt doorvaart naar het Markermeer, het bos is een uitloper van het uitgestrekte Pampushout met wandel- en fietspaden. In de wijk is de kwaliteit van het omliggende landschap overal te herkennen.



Noorderplassen-West en Isla Bonita liggen aan de noordkant van het stadsdeel Almere Stad. ▲



▲ Luchtfoto van Noorderplassen-West, kijkend naar het westen, met het eiland Isla Bonita op de voorgrond.



▲ Het eiland heeft een sterk landschappelijk karakter.



Het eiland is nog volledig onbebouwd en overwoekerd met grassen en wilde bomen. ▲



▲ Isla Bonita ligt aan het natuurgebied de Lepelaarplassen.



Zicht vanaf het eiland op de bestaande bebouwing in Noorderplassen-West. ▲

2 Stedenbouwkundige context

Ligging van de wijk Noorderplassen-West in Almere

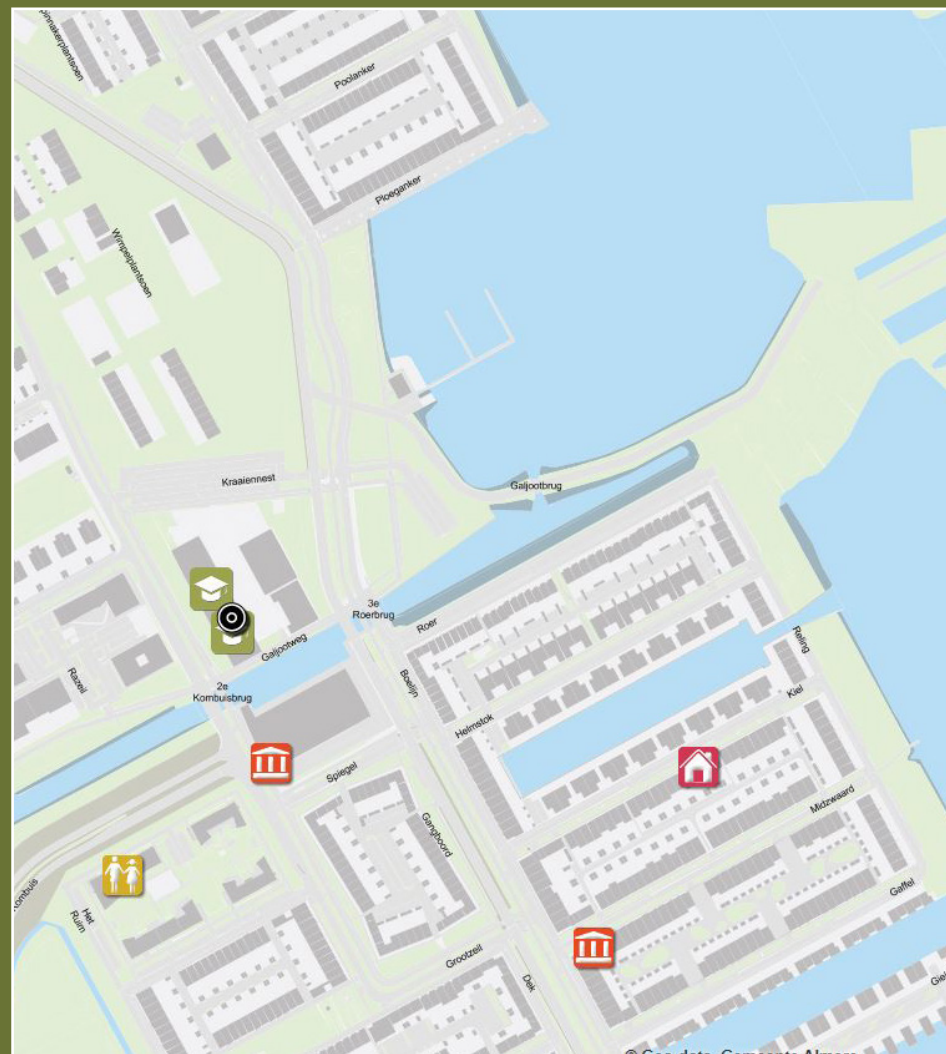
Noorderplassen-West wordt aan de zuidzijde van Almere Stad afgescheiden door de Hogering en wordt omringd door grote landschappelijke elementen, te weten: bos, landbouwgebied, water en natuur. Aan de westzijde liggen het bosgebied Pampushout en agrarisch areaal. Aan de noordzijde grenst Noorderplassen West aan de Oostvaardersdijk met daarachter het uitgestrekte Markermeer. Aan de oostzijde zijn er de Noorderplassen en het natuurgebied De Lepelaarplassen.

Voorzieningen

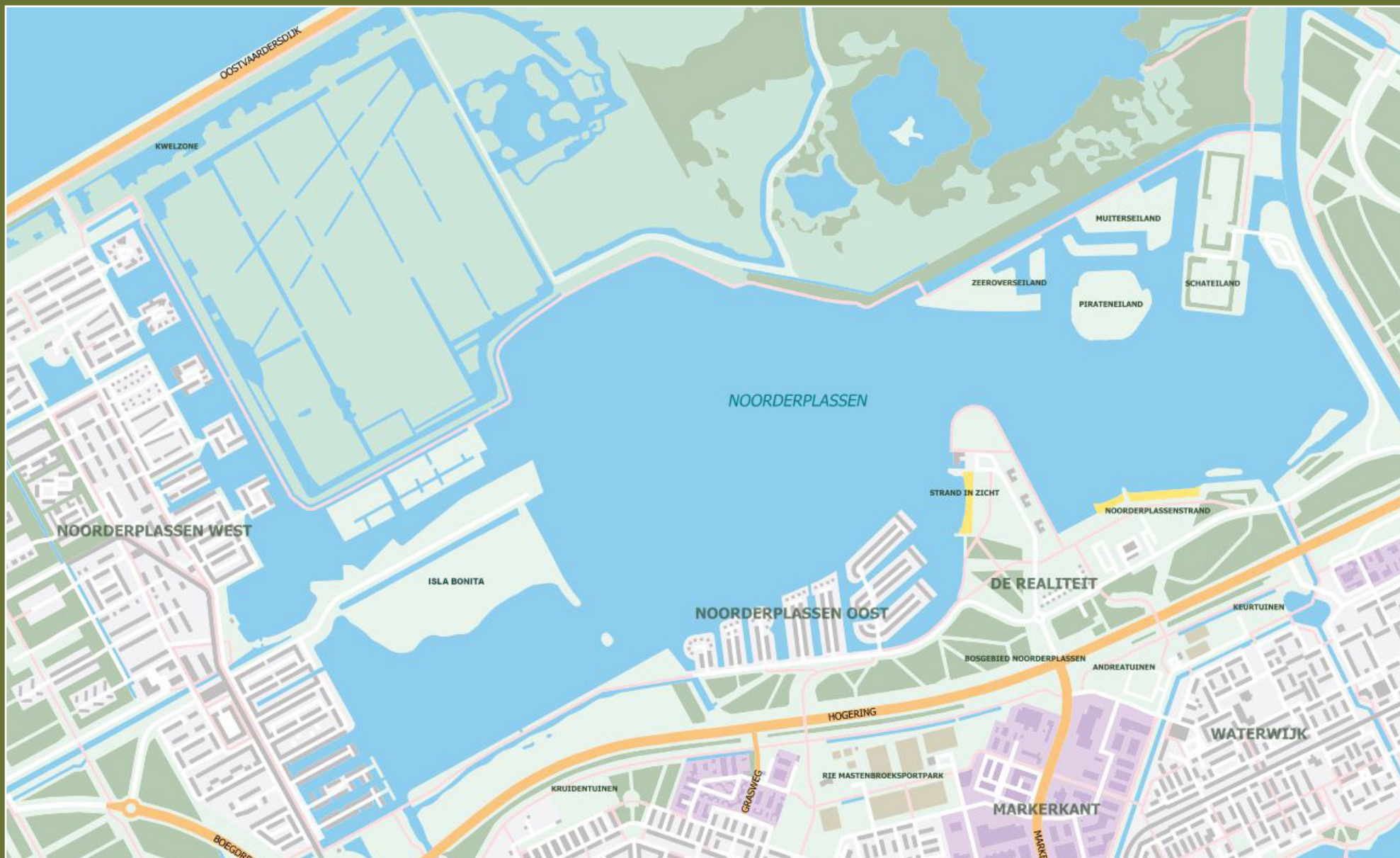
In Noorderplassen-West liggen twee basisscholen, te weten de openbare basisschool De Ontdekking en de protestants christelijke basisschool De Windwijzer. Een Vomar-supermarkt ligt direct bij de verkeersaansluiting van het Roer op de Boeilijn. Daarnaast zijn er in de wijk enkele kinderdagverblijven, het gezondheidscentrum Het Noorderdok en een dierenkliniek. Voorts zitten in de wijk nog enkele aan huis gebonden beroepen zoals een kapper, schoonheidssalon, ed.

Isla Bonita

Isla Bonita is één van de deelgebieden van Noorderplassen West. Het ligt in de zuidoosthoek van deze wijk. Het eiland ligt direct buiten de ringweg van Almere (de Hogering) te midden van drie verschillende landschappen. Aan de noordkant grenst het gebied aan de Lepelaarplassen; een foerageergebied voor vogels met rietvelden en natte graslanden. Aan de zuid- en oostzijde grenst het gebied aan het open water van de uitgebreide Noorderplassen. Iets meer zuidelijk ligt de Hogering. Aan de westzijde van Isla Bonita ligt de rest van de woonwijk Noorderplassen West.



De verschillende voorzieningen in de wijk. ▲



Isla Bonita ligt in de Noorderplassen, te midden van de woonwijken Noorderplassen-West en -Oost. Aan de noordkant liggen de Lepelaarplassen. ▲

3 Relevante plannen

3.1 Kleur aan groen

De nota 'Kleur aan Groen' is in 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Almere is een groene stad. Voor de passant is dat zichtbaar vanaf de A6: achter de bomen, rietkragen, en akkers is zo nu en dan bebouwing zichtbaar. Soms verscholen, soms juist markant. Voor de bewoners uit zich dat in ruim opgezette woonwijken met tuinen, groene entrees en fraaie randen langs oevers, parken en bossen. Er is altijd natuur dichtbij om van te genieten. Door een wandeling, sport en spel of een terrasje aan het water. De kans op een onverwachte, verrassende ontmoeting met een nieuwsgierige vos, ree of fuut is groot.

De basis van deze groene ervaring vormt de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de stad. Almere is gebouwd als een meerkernige stad waarin de verschillende woonkernen los van elkaar liggen. De ruimte tussen deze kernen bestaat uit royale groene en waterrijke gebieden. Daar bevinden zich de parken, sportvelden en volkstuinten. De opzet is goed zichtbaar op de plattegrond. Het groen en het water lopen als een samenhangend netwerk tussen de stadsdelen door. Dichter naar binnen verfijnt het netwerk zich en gaat, via de parken en wateringen tussen de wijken, uiteindelijk over in het buurtgroen. Naar buiten toe groeien deze uit tot grotere gebieden: de bossen en natte natuurgebieden.

Almere wil dit unieke netwerk van natuur en landschap ook in de toekomst koesteren en behouden. Deze nota legt daarom de hoofdstructuur (het raamwerk) vast en beschrijft de betekenis ervan (de essentie). De essentie en de groene kwaliteit van de verschillende landschappen binnen het raamwerk stellen voorwaarden aan alle ontwikkelingen in het raamwerk.

Isla Bonita is geen onderdeel van het Groen Blauwe Raamwerk, maar is er wel helemaal door omgeven (zie plankkaart). Het benadrukt nog eens de bijzondere landschappelijke ligging die dit ontwikkelgebied binnen Almere heeft.



Plankaart van het Groen Blauwe Raamwerk uit de nota 'Kleur aan Groen'. ▲

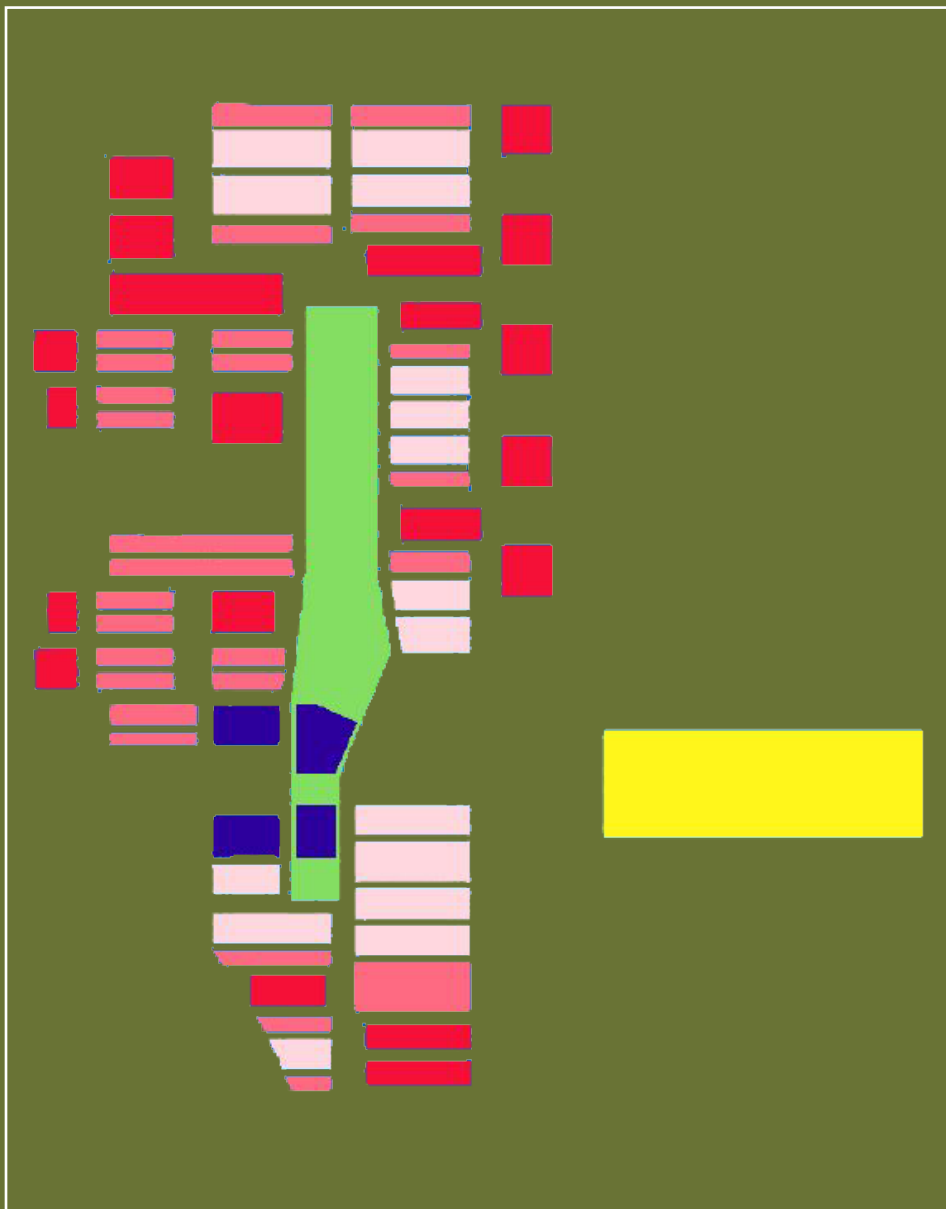
3.2 Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West

In het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West uit 2000 zijn het programma en de stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten voor het totale gebied Noorderplassen West vastgelegd. Het ontwikkelingsplan is bestuurlijk vastgesteld en vormt het kader voor de ontwikkeling van het gebied.

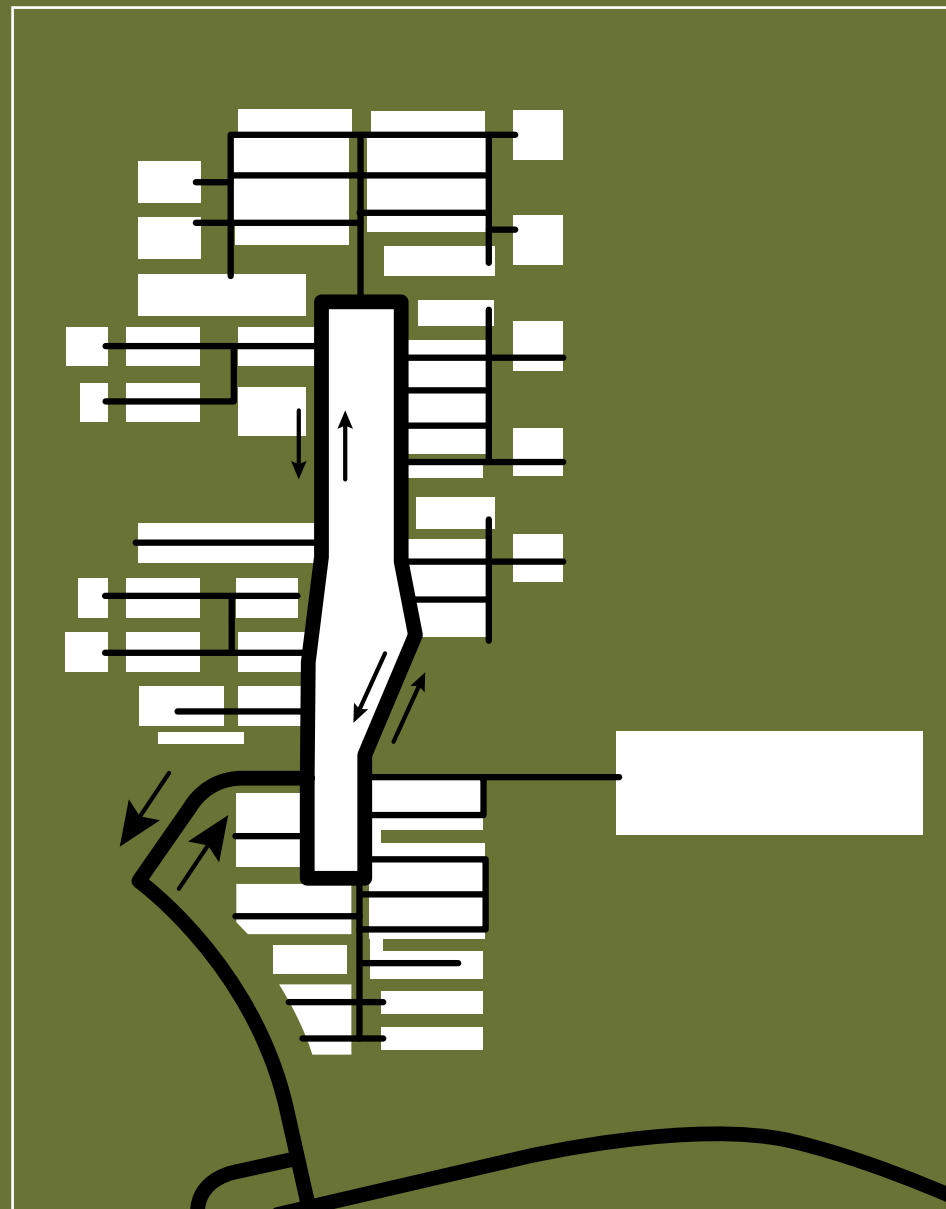
In het ontwikkelingsplan zijn de noordoostelijke natte graslanden (wetlands), de ecologische verbindingszone direct ten zuiden van de dijk en de bosaanplant in het westelijke deel van Noorderplassen-West opgenomen. Voor het overige gebied van Noorderplassen-West is een woongebied voorzien en grootschalig oppervlaktewater als uitbreiding van de Noorderplassen.

Binnen het woongebied zijn er vier karakteristieke deelgebieden ontwikkeld:

- De 'Golden Mile'. Het centrale middengebied is de identiteitsdrager van Noorderplassen West en wordt omsloten door het 'circuit' dat als een binnenring door het gebied loopt.
- Het 'Aura'. Deze krans rondom de 'Golden Mile' bestaat uit een archipel van verschillende bebouwings- en landschapsvormen en strekt zich vanaf het 'circuit' alzijdig uit tot diep in de omgeving.
- Het voorzieningengebied. Dit is een speciale zone in de 'Golden Mile' en het 'Aura' rondom de entree van het woongebied, de aansluiting van de oprit en het 'circuit', waar zich de voorzieningen en openbare gebouwen van Noorderplassen West bevinden.
- Het Eiland. Het Eiland wordt uitgevoerd als 'eilandstadje' dat in de Noorderplassen ligt en bereikbaar is over een circa 120 meter lange brug op palen.



▲ De vier karakteristieke deelgebieden van Noorderplassen-West.

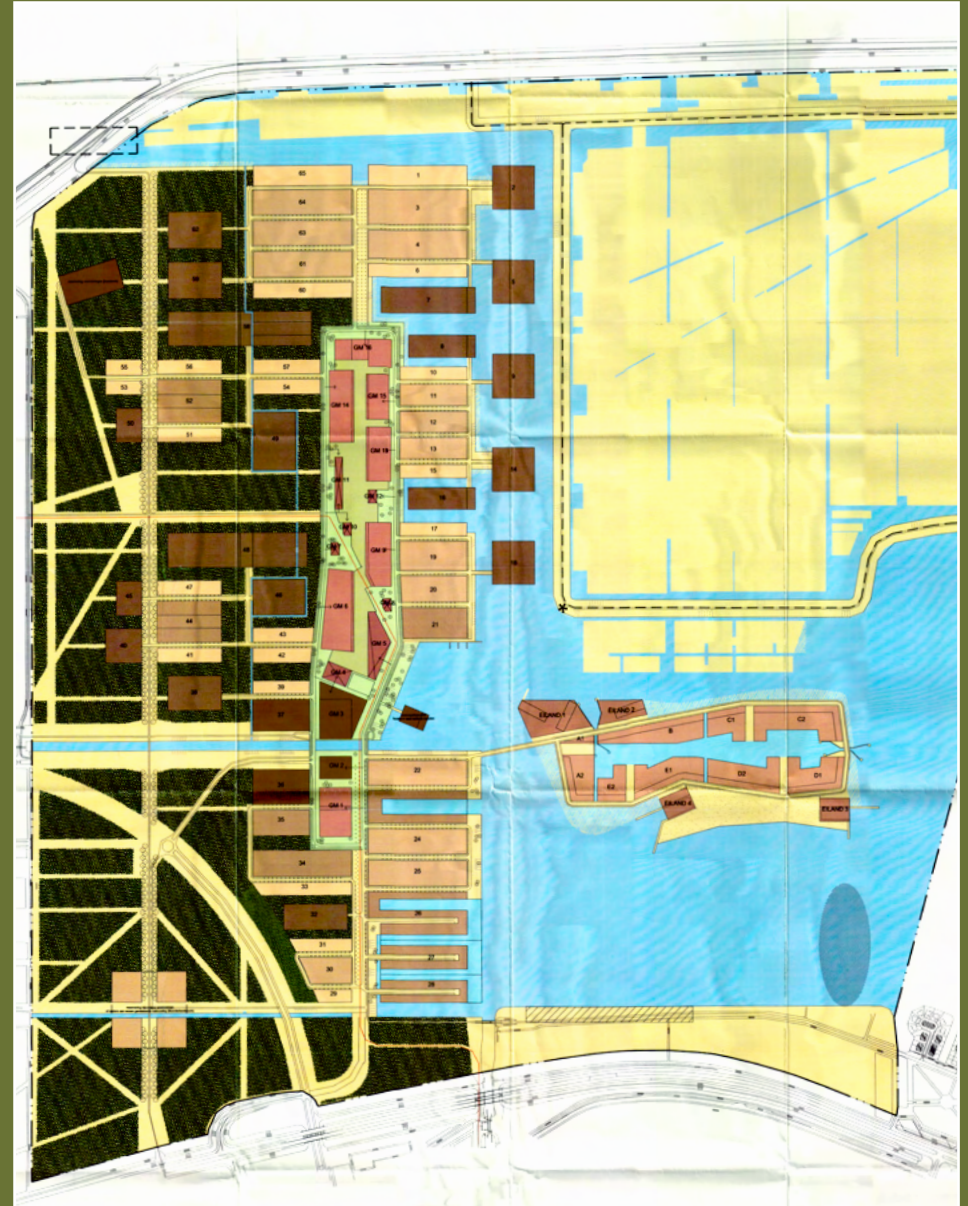


De verkeersstructuur van de wijk gaat uit van een 'rondweg' met aantakkingen. ▲

Op de plankaart van het ontwikkelingsplan is een proefverkaveling voor Isla Bonita weergegeven. Deze proefverkaveling bestaat uit de volgende elementen.

- Het Eiland ligt in de Noorderplassen en is bereikbaar via een brug op palen.
- Het Eiland presenteert zich als zelfstandig 'eilandstadje' in Almere en wordt in principe gevormd door een groot blok rondom een collectief binnengebied met water.
- De buitenrand van het eiland is grotendeels openbaar en bestaat uit zandoevers, ecologische oevers en grasoevers.
- Daaraan gekoppeld is het eiland ontsloten door een 'rondweg'.
- Iedere woning is zowel georiënteerd op de buitenrand als op het binnengebied.
- Het binnenwater is via een beweegbare brug verbonden met de Noorderplassen.

Voor alle duidelijkheid: de proefverkaveling van het Ontwikkelingsplan is geen randvoorwaarde voor het maken van een plan. Het geeft slechts de ideeën weer voor Isla Bonita bij het opstellen van het Ontwikkelingsplan en kan wellicht als inspiratie dienen.



De plankaart uit het ontwikkelingsplan met een proefverkaveling voor Isla Bonita. ▲

3.3 Bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West (vastgesteld 16-01-2014)

De status van het bestemmingsplan is: *Onherroepelijk*.

Op het Isla Bonita liggen twee bestemmingen: *Woongebied en Water*.

Bestemming Woongebied

De bestemming Woongebied ligt op het noordelijk deel van het eiland, maar steekt daar ook deels buiten. Met andere woorden: een deel van de bestemming Woongebied ligt op een deel wat in de topografische situatie water is.

Dit bestemmingsvlak heeft tevens de functie-aanduiding 'recreatie', waarbinnen recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming Woongebied zijn grondgebonden woningen, woningen op het water en gestapelde woningen toegestaan.

Voor grondgebonden woningen is de maximale bouwhoogte 10 meter.

Voor gestapelde woningen is de maximale bouwhoogte van 12 meter.

Bestemming Water

Het zuidelijk deel van het eiland heeft de bestemming Water, terwijl de topografische situatie land is. Naast water zijn binnen deze bestemming onder andere ook natuurlijke oevers, stranden, voet en fietspaden en groenvoorzieningen toegestaan.

Belangrijk is dat dit bestemmingsvlak tevens de functie-aanduiding 'horeca' heeft.

Voor horeca gelden de volgende eisen:

- tot ten hoogste categorie 1b van bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten
- maximaal bedrijfsvloeroppervlak is 250 m² bvo
- maximale bouwhoogte: 10 meter.

Parkeernormen (vastgesteld 17-12-2020)

In de 'parapluherziening parkeren' (vastgesteld 17-12-2020) zijn alle parkeernormen van de gemeente Almere vastgelegd. Dit document is te vinden op ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de precieze inhoud van het bestemmingsplan verwijzen we naar de website ruimtelijkeplannen.nl



▲ Bestemmingsplankaart van de Noorderplassen en het eiland Isla Bonita.

3.4 Analyse ruimtegebruik Isla Bonita

Ruimtegebruik bestemming Woongebied

Op de kaart, zichtbaar op de volgende pagina, is binnen de rode demarcatie de bestemming woongebied weergegeven. Dit bestemmingsvlak bedraagt 176.770 m². Dit is onder te verdelen in land (gearceerd) en water. De woonbestemming op land heeft een oppervlakte van 156.352 m². De woonbestemming op het water is onder te verdelen in drie gebieden; W1, W2 en W3. Samen hebben deze een oppervlakte van 20.418 m².

De watergang die in de huidige situatie binnen het eiland ligt is bij deze oppervlaktes toegerekend tot 'woonbestemming land'. Voor het al dan niet dempen van tot woongebied aangewezen wateren zijn randvoorwaarden geformuleerd in hoofdstuk '5.5 Waterhuishouding' (p. 41).

Ruimtegebruik recreatieve zone (bestemming Water met functie-aanduiding 'horeca')

Aan de zuidzijde van het woongebied dient een recreatieve zone te worden gerealiseerd. Dit gebied heeft een oppervlakte van 53.637 m². Het gebied heeft de bestemming water met functieaanduiding 'horeca' (bestemmingsplan: Noorderplassen Oost en West, onherroepelijk 16-01-2014)

Plangebied en uitgeefbaar buiten bestemming wonen.

Het bruto plangebied is zodoende opgebouwd uit woongebied en de recreatieve zone. Het totale plangebied heeft een omvang van 230.407 m². Aan de noordzijde liggen enkele delen van het eiland buiten de woonbestemming (U1 – U4), welke uitgeefbaar zijn.

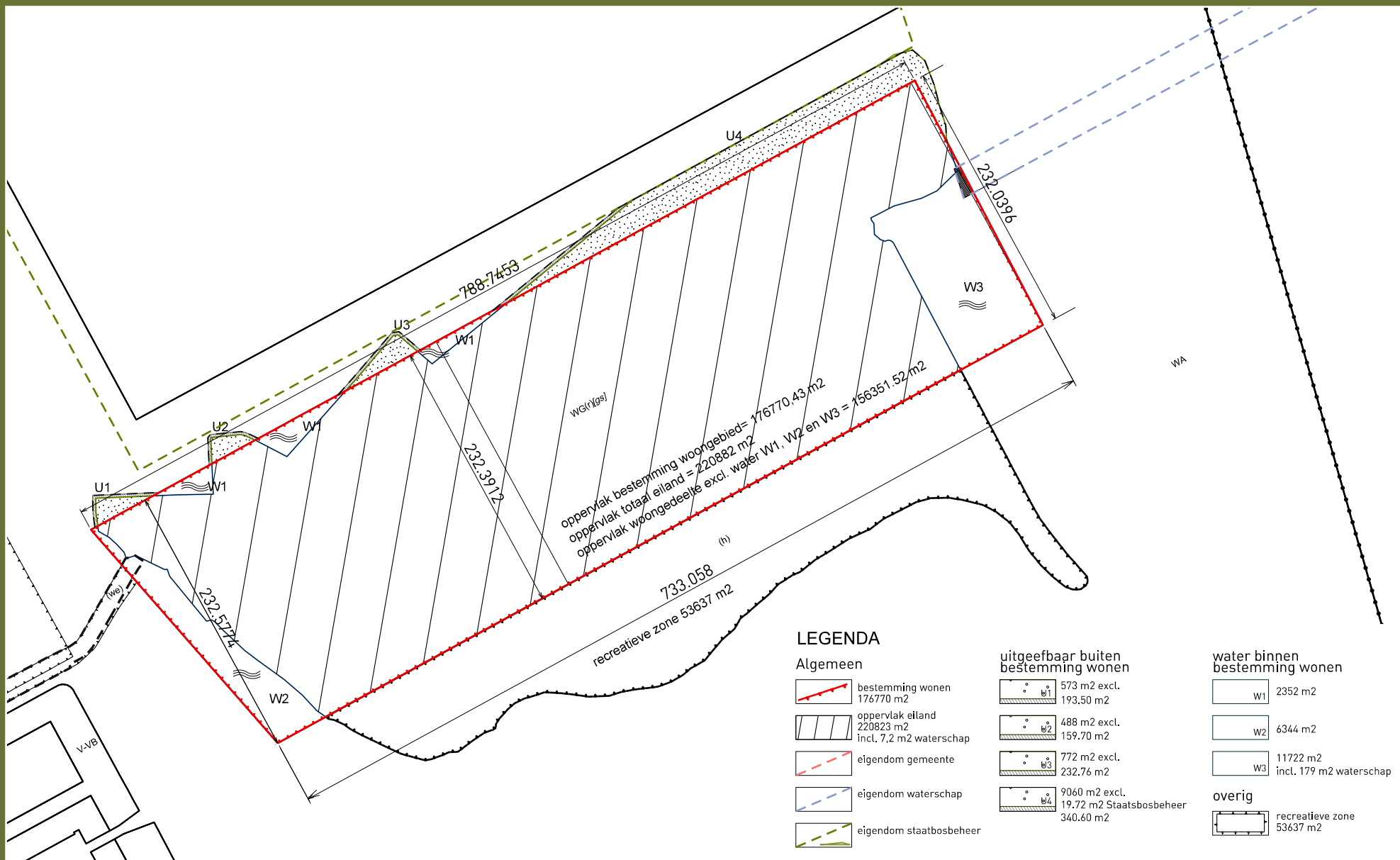
Woongebied	
Totaal woonbestemming land	156.352 m ²
Totaal woonbestemming water	20.418 m ²
W1	2352 m ²
W2	6344 m ²
W3	11.722 m ² (incl. 179 m m ² waterschap)
Totaal bestemming wonen	176.770 m ²

Opbouw bruto plangebied	
Bestemming wonen	176.770 m ²
Recreatieve zone	53.637 m ²
Totaal plangebied	230.407 m ²

Uitgeefbaar buiten bestemming wonen	
U1	573 m ² (excl. 193.50 m ²)
U2	488 m ² (excl. 159.70 m ²)
U3	772 m ² (excl. 232.76 m ²)
U4	9060 m ² (excl. 340.60 m ² en 19.72 m ² Staatsbosbeheer)
Totaal uitgeefbaar buiten bestemming wonen	10.893 m ²

Oppervlakte eiland	
Totaal oppervlakte eiland	220.882 m ²

Analyse ruimtegebruik Isla Bonita, zie kaart op de volgende pagina. ▲



▲ Analyse ruimtegebruik Isla Bonita

4 Kenmerken locatie

4.1 Topografie / landschap

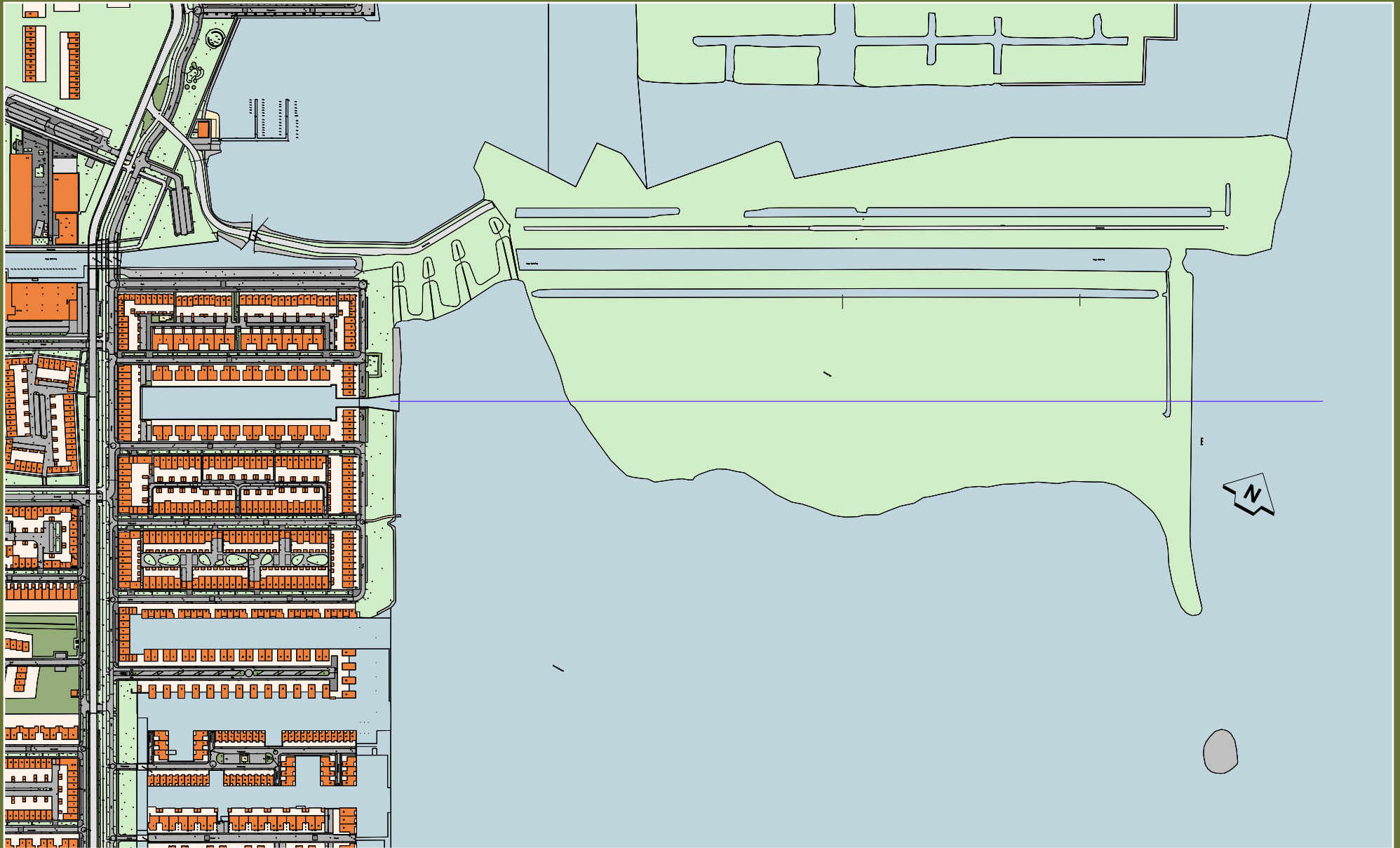
Het eiland heeft een duidelijk vormgegeven onregelmatige oeverlijn. Het wordt doorsneden door een watergang in oost-west richting: de Hoge Wetering.

Het maaiveld is enigszins geaccidenteerd. Het eiland is braakliggend terrein dat inmiddels geheel begroeid is met grassen, struiken en enkele bomen. Via een dam is het verbonden met de rest van Noorderplassen West. Op deze verbinding ligt een tijdelijke weg die stopt bij het begin van het eiland. Parallel aan watergang ligt aan de noordkant van het water een wandelpad. Pad en weg zijn niet met elkaar verbonden.

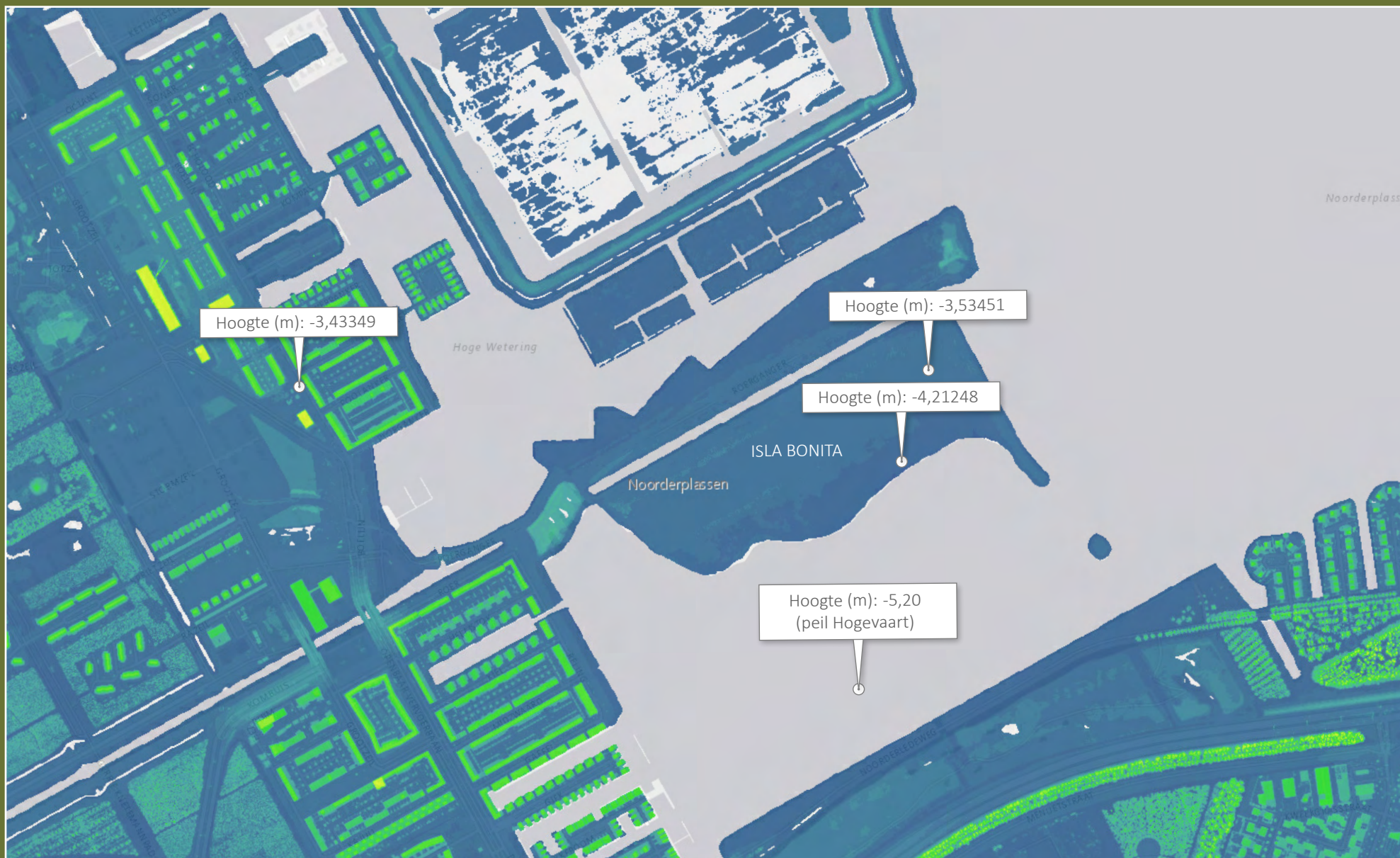
4.2 Peil

Het gebied ligt in het peilgebied 3.01 van peilbesluit ZOF Hoge Vaart uit 2004. Het waterpeil heeft een hoogte van NAP-5,20 m.

Waterpeil		-5,20 mNAP
Peil Maaiveld	lagere delen	ca -4,20 mNAP
	hogere delen	ca -3,50 mNAP



▲ Topografische kaart van Isla Bonita. De grillige vorm is hier goed zichtbaar. Het eiland wordt doorsneden door een watergang.

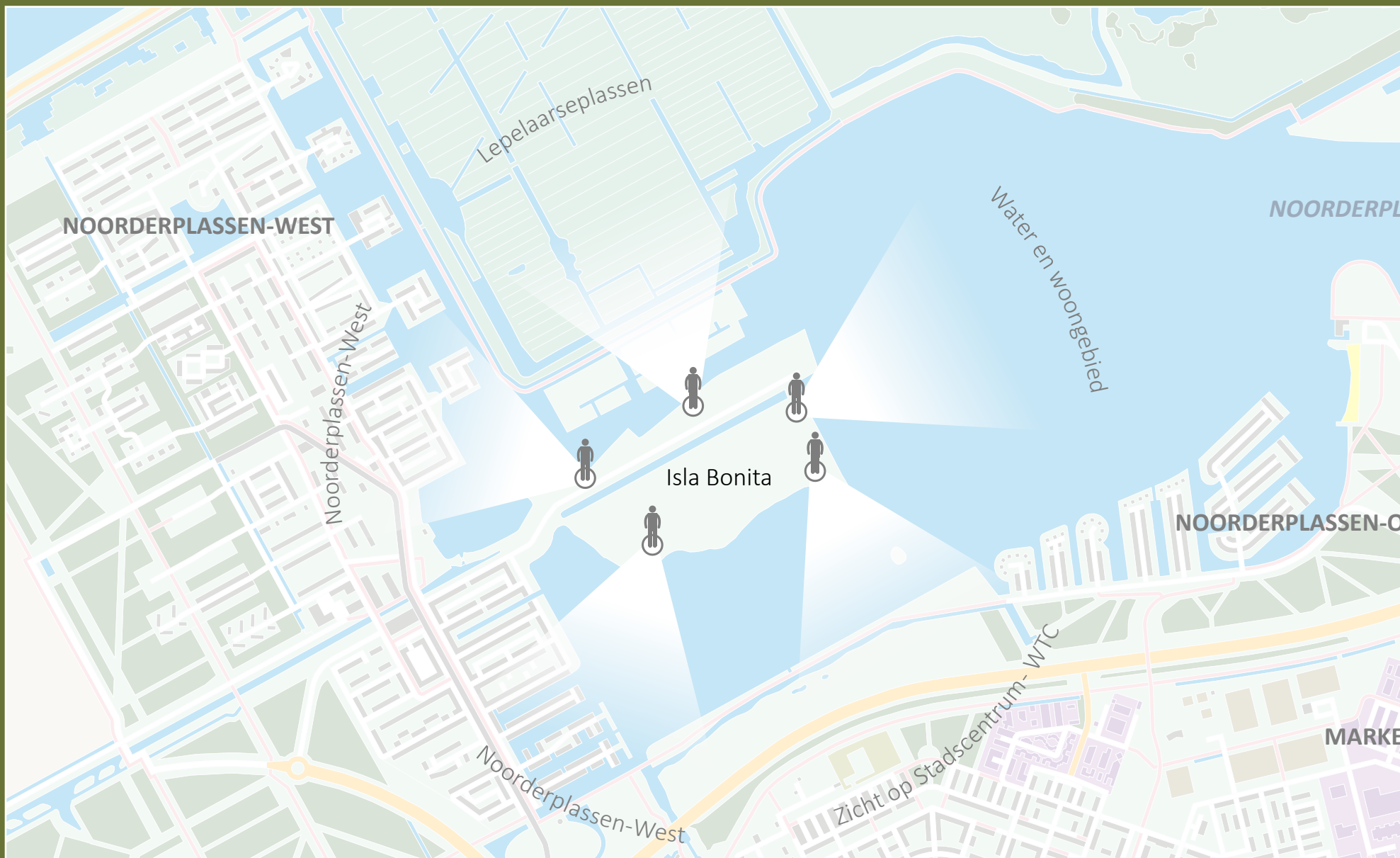


▲ De peilhoogtes in en rondom het gebied.

4.3 Uitzicht en oriëntatie

Vanaf het eiland zijn er zeer verschillende soorten van uitzicht op de omgeving.

- Richting het zuiden is er zicht op de groene oever van de Noorderplassen met de hoogbouw van het Stadscentrum aan de horizon.
- Richting het oosten is er uitzicht op de grote waterplas Noorderplassen.
- Richting het noorden is er uitzicht op de begroeide oever en het dijkje van de Lepelaarsplassen.
- Richting het westen is er uitzicht op de woonwijk Noorderplassen West met als centraal element de jachthaven.



▲ Een grote verscheidenheid aan uitzichten vanaf het eiland Isla Bonita.



▲ Zicht op Noorderplassen-West.



Zicht op de Lepelaarseplassen ▲



▲ Zicht op water en woongebied.



Zicht op het WTC-gebouw in Almere Centrum. ▲

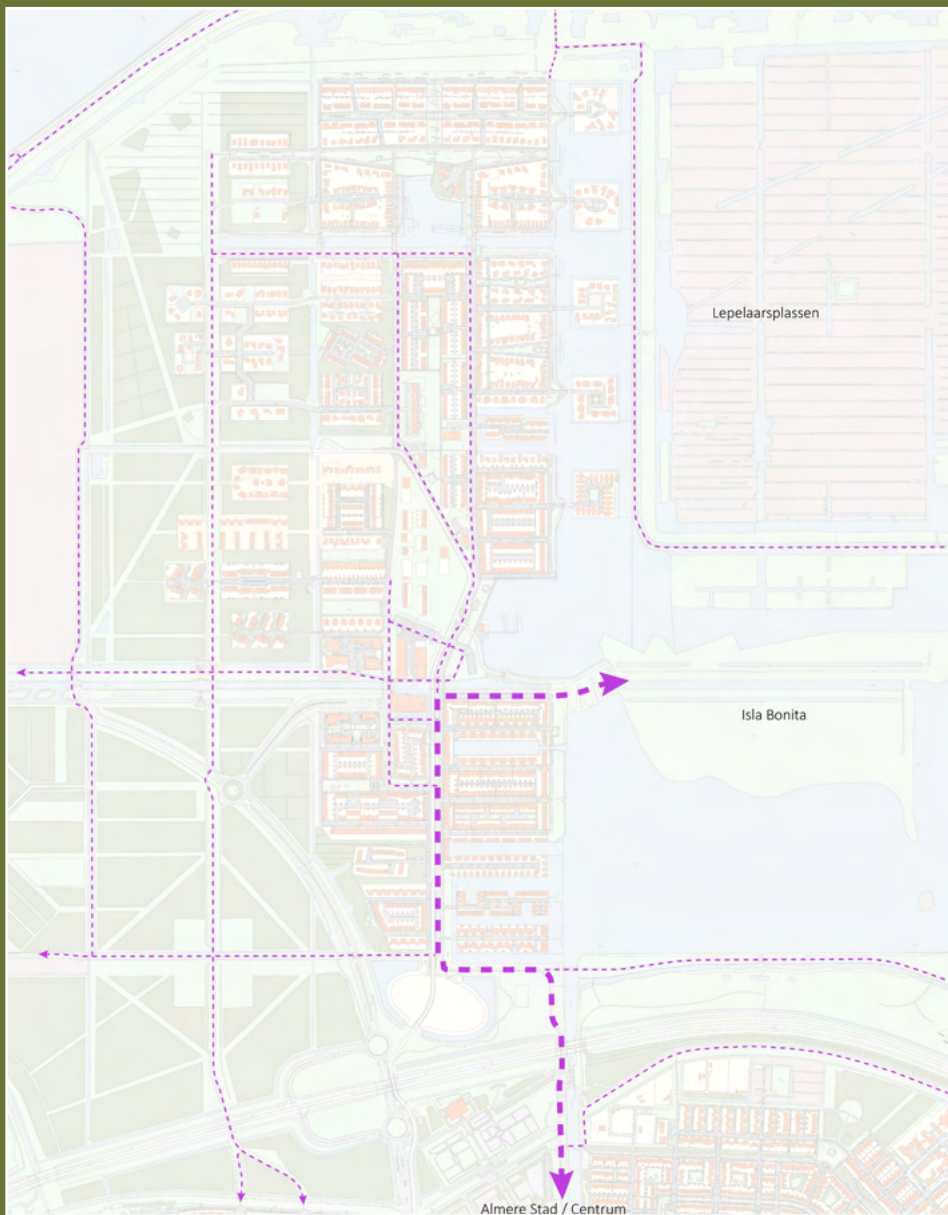
4.4 Verkeer

In de huidige situatie is er een tijdelijke weg –de Galjootweg- naar het eiland die ligt op een dam. Deze weg is aangetakt op de Boelijn. In de definitieve situatie zal het eiland via het Roer worden ontsloten. De wegaansluiting op het eiland wordt gemaakt in het verlengde van het Roer. Deze aansluiting is vastgelegd in het Ontwikkelingsplan.

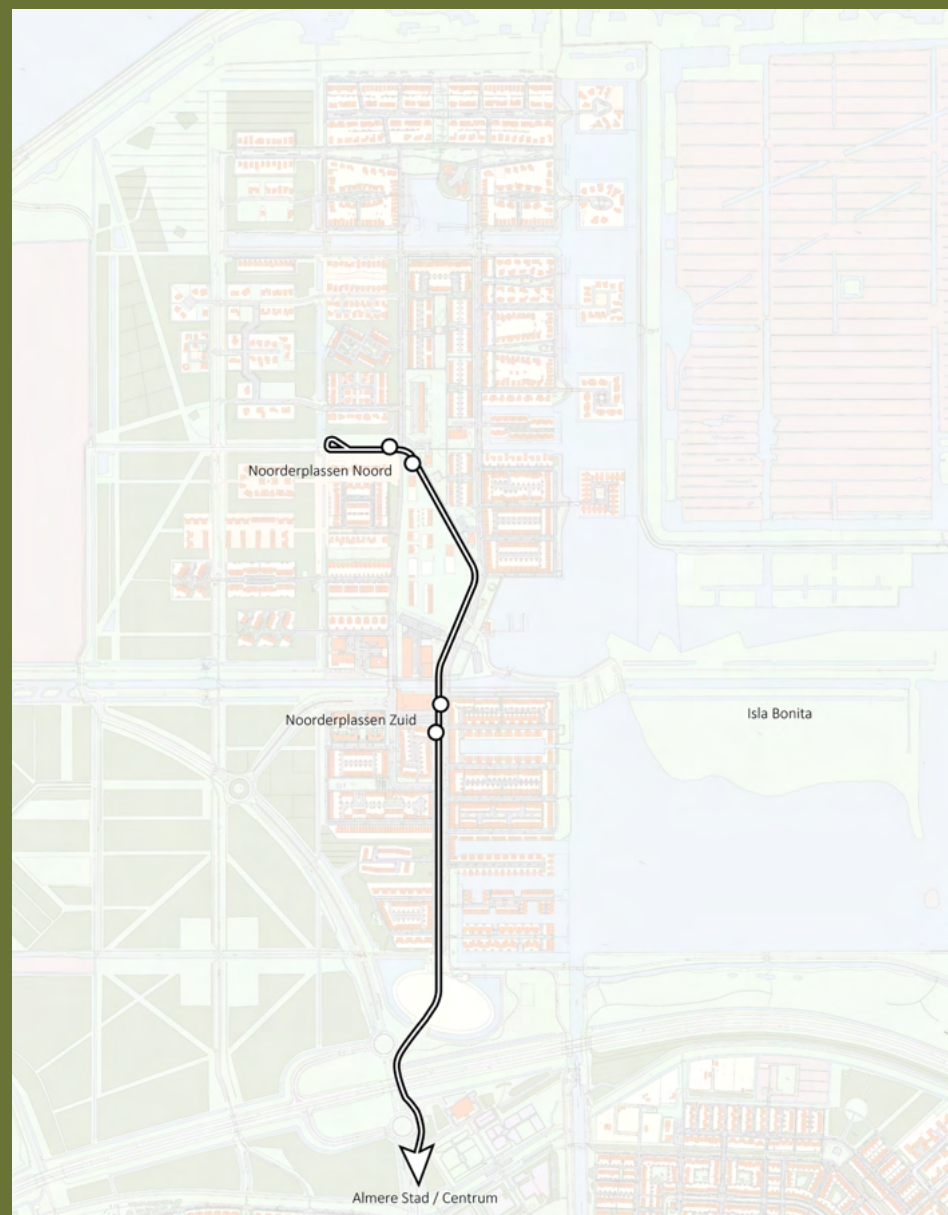
Via Boelijn en Kombuis wordt het autoverkeer aangetakt op de Hogering en daarmee de rest van Almere en de regio. Voor fietsers ligt er evenwijdig aan Boelijn een fietspad dat verbonden is met het uitgebreide fietsnetwerk van Almere. Aan de noordzijde zijn via het Gerrie Knetemannpad en Kroonknoop de Oostvaardersdijk en het Lepelaarspad te bereiken. Aan de zuidzijde zorgt het fietsnetwerk voor een snelle verbinding met het stadscentrum via het Beatrixpark. Direct bij de aansluiting van het Roer op de Boelijn liggen bushaltes. Deze liggen op een afstand van 470 m tot 1000 m van de woningen op Isla Bonita.



Autoverkeerstructuur. ▲



▲ Fietsinfrastructuur.



Openbaar vervoer via de busbaan. ▲

4.5 Vaarroutes

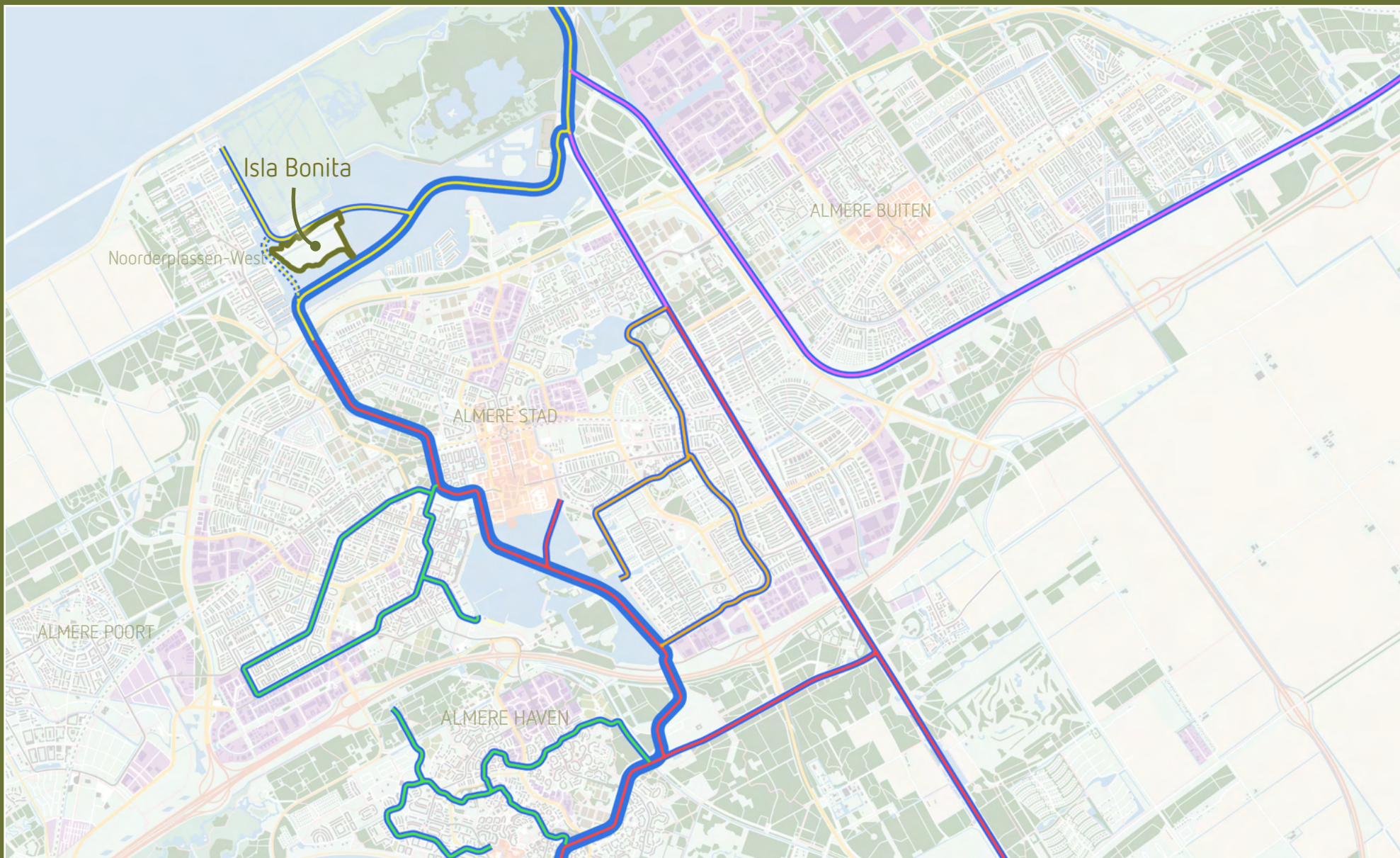
Langs het eiland lopen twee vaarroutes. Aan de zuidkant loopt de 'Blauwe As'. Dit is een recreatieve vaarroute van Centrum Almere Haven, via het Weerwater en de Noorderplassen naar de Blocq van Kuffeler. De hele route is geschikt voor kajuit- en motorboten. Het gedeelte Noorderplassen – Blocq van Kuffeler is ook geschikt voor zeilboten.

Ten noorden van het eiland is er een staande mastroute die loopt vanaf het haventje van Noorderplassen West naar de Blocq van Kuffeler.

4.6 Kabels en leidingen

Op Isla Bonita liggen geen leidingen.

Noorderplassen West is aangesloten op de Stadsverwarming. Isla Bonita zal ook verplicht op de Stadsverwarming worden aangesloten.



Vaarroutes in Almere. Ten zuiden van Isla Bonita loopt de Blauwe As. Ten noorden van het eiland ligt een staande mastroute. In de toekomst is het mogelijk om het eiland heen te varen. ▲

5 Uitgangspunten voor ontwikkeling

Zoals in de inleiding al is geschreven is het de wens om Isla Bonita te ontwikkelen tot een parel van de stad. We willen hierbij de ontwikkelaar maximaal de kans geven om al zijn creativiteit in te zetten en daarom vooraf zo min mogelijk regels vastleggen die deze creativiteit zouden kunnen belemmeren. Zo is bijvoorbeeld het plan dat is getekend op de kaart van het Ontwikkelingsplan niet bindend. Het dient slechts ter inspiratie. De juridische kaders dienen wel gerespecteerd te worden: dit betekent dat er niet kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, welke overigens ruim zijn opgesteld.

5.1 Een bijzonder eiland

Isla Bonita biedt zo veel bijzondere mogelijkheden voor ontwikkeling omdat het zeer herkenbaar is als eiland en is omgeven door natuur, landschap en water. Deze twee aspecten - het eiland en het landschap - zouden bepalend moeten zijn voor de sfeer die met de planontwikkeling gerealiseerd wordt.

Isla Bonita heeft de potentie om een uniek woongebied te worden. Dat wordt het door de bestaande kenmerken van de locatie te benutten en te versterken.

- Het is een eiland met een overzichtelijke grootte. Op iedere plek op het eiland ervaar je dat je omgeven bent door water. Dit eilandgevoel zou een belangrijke drager moeten zijn voor de toekomstige ontwikkeling.
- In de huidige situatie voel je op iedere plek van het eiland een sterke verbinding met de natuur en het landschap. Natuur en landschap zouden de dragers moeten zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de bebouwing en de openbare ruimte.

5.2 Programma

In de onderstaande tabellen is het programma voor Isla Bonita opgenomen.

Wonen	
Aantal	Minimaal 250 en maximaal 350 woningen
Woningtypen	Grondgebonden woningen, woningen op water, gestapelde woningen. Maximaal 120 rijwoningen.
Financieringscategorieën	Koop en/of vrije sector huur. Verhouding is vrij.
Woninggrootte	Verdeling in groottes is vrij.

Horeca	
Aantal	1 horecavestiging
Grootte	Maximaal 250 m2 bvo
Categorie	Maximaal categorie 1b

5.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

Isla Bonita is een maagdelijk eiland geheel omsloten door water en natuur. Om de bijzondere potentie van dit eiland maximaal te benutten moet bij de ontwikkeling het natuurlijke- en landschappelijke karakter van het eiland doorslaggevend zijn.

Aan de noordkant van het eiland is het mogelijk om woningen met de tuinen aan het water te leggen. Dit zal de woningen een zeer bijzondere verbinding met het landschap geven.

De zuidkant (het gedeelte zonder woonbestemming, de recreatieve zone) kan ingericht worden als een natuurlijke zone waarbij je 'de omliggende natuur van het Nationaal Park Nieuw Land naar het eiland haalt'. De recreatieve waarde wordt beleefd door hier bijvoorbeeld een wandelroute doorheen te leggen. Eventueel kan hieraan een strand van een beperkte omvang worden toegevoegd, dat gericht is op de bewoners van Isla Bonita. In dit gebied zal een horecavoorziening gerealiseerd worden die bij voorkeur in de nabijheid van de brug ligt. Indien de ontwikkelaar niet zelf deze horeca ontwikkelt, dient de grond aan de gemeente teruggeleverd te worden. De gemeente heeft dan het recht met een andere partij in zee te gaan voor de ontwikkeling van de horeca.

Om de identiteit van het eiland sterk en uitgesproken te maken is het belangrijk dat de openbare ruimte een eigenzinnige inrichting krijgt, waarbij de landschappelijke natuurlijke sfeer leidend is. Daarbij past een verkaveling die zodanig is dat deze sfeer tot in de haarvaten van het plan kan doordringen.



Lepelaarplassen: inspiratie voor de inrichting van de zuidrand. ▲



Lepelaarplassen: inspiratie voor de inrichting van de zuidrand. ▲

Naast samenhang in de openbare ruimte is het ook belangrijk dat er samenhang in de architectuur van de woningen is. Ook dat draagt in hoge mate bij aan de identiteit van het eiland.

Lang niet alle woningen kunnen direct aan het water liggen. Maar via doorzichten vanuit het woongebied naar het water kan overal ervaren worden dat je op een eiland bent.

Uitgangspunt is dat de huidige contour van het eiland gehandhaafd blijft. De geknikte en gebogen randen van het eiland zijn onderdeel van de identiteit. Dit betekent dat water met een woonbestemming buiten de topografische contouren, aangeduid als W1, W2 en W3 (zie kaart op p. 18), niet gedempt mogen worden. Voor de eisen en uitgangspunten met betrekking tot de Hoge Wetering en alle oevers van het eiland, zie hoofdstuk '5.5 Waterhuishouding' op pagina 41.

Aan de noordzijde van het eiland liggen enkele gebieden die buiten de woonbestemming vallen, aangeduid als U1 t/m U4. Deze gebieden zijn uitgeefbaar, maar hier mag in lijn met het bestemmingsplan, geen woonbebouwing plaatsvinden. Enkele stukken grond van deze delen, alsmede de stukken water van 2.5 meter die worden uitgegeven, zijn eigendom van Staatsbosbeheer (SBB). Eventuele verwerving hiervan dient dan ook te worden afgestemd met SBB.

Door de gemeente zal in het verlengde van het Roer een brug op palen worden aangelegd naar Isla Bonita. De bestaande tijdelijke weg en dam zullen worden afgegraven. Deze ingrepen zorgen ervoor dat Isla Bonita een echt eiland is in plaats van een schiereiland.



Referentie Horstenhoogte, Arnhem: groene oevers, samenhangende bebouwing. ▲



Referentie Conleau: eiland in getijdewater. ▲



▲ Referentie Rieteland-Oost: natuurlijke oevers.



Referentie Florida: woningen op het water, geïntegreerd met het landschap. ▲



▲ Referentie Florida: Strandwoningen, overgang strand-woningen.



Referentie Duin, Almere: integratie bebouwing met landschap. ▲

5.4 Duurzaamheid

Almere profileert zich als Groene Stad en vindt daarbij een duurzame gebiedsontwikkeling van het grootste belang. Duurzaamheid is een containerbegrip, maar binnen Almere is dit verder uitgewerkt in een duurzaamheidsagenda. Isla Bonita is in de Duurzaamheidsagenda aangewezen als pilotproject voor duurzaamheid.

Bakens

De ambities uit de duurzaamheidsagenda zijn voor gebiedsontwikkelingen verder uitgewerkt en geconcretiseerd in een Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling. Hierin heeft de gemeente Almere een aantal bakens als inspirerende vergezichten geformuleerd, die leidend zijn voor de verdere ontwikkeling van Almere als duurzame stad.

Voor duurzame gebiedsontwikkeling in Almere hanteren we de volgende bakens:

- Leefbaarheid staat centraal. Een stad waar het fijn is om te zijn. Almere wil een gezonde en groene stad zijn en blijven met een rijke verscheidenheid aan woon- en werkmogelijkheden, in een biodiverse en toekomstbestendige omgeving.
- Wij blijven innoveren en anticiperen op klimaatverandering en de eindigheid van grondstoffen en de afnemende biodiversiteit.
- Ruimte, natuur, groen en water zijn het DNA van Almere. Net als archeologie, cultuurhistorisch landschap, stedenbouwkundige structuren, landschapskunst en architectuur. Almere is trots op deze erfenis en wil het groen en water blijvend inzetten om de uitdagingen van morgen het hoofd te kunnen bieden - het 'landgoed Almere'.
- Almere wil een inclusieve stad zijn; iedereen kan op z'n eigen manier meedoen aan de samenleving en krijgt de kans



Referentie Schiermonnikoog: integratie landschap en bebouwing, ▲



Referentie Inle Yaw: wonen op het water - natuurlijke materialen. ▲

zijn talenten te ontplooiën en benutten. De inrichting en het voorzieningenniveau in onze gebieden draagt daaraan bij.

Thema's

Duurzaamheid is in de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling verder geoperationaliseerd in vier thema's: energie, circulariteit, klimaat en biodiversiteit, en mobiliteit. Per thema zijn in de leidraad eisen en wensen opgenomen. Alle gebiedsontwikkelingen worden geacht ten minste aan de eisen uit de leidraad te voldoen. Maar, omdat Isla Bonita als pilotproject voor duurzaamheid is aangewezen, wordt er verwacht dat dit project op een tweetal thema's excelleert; namelijk op het gebied van circulariteit, en klimaat en biodiversiteit. Voor deze twee thema's wordt een extra inzet verwacht die boven de basiseisen uitstijgt.

1. Circulariteit

Voor het thema 'circulariteit' gelden als basis de eisen uit de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling. Echter, 'circulariteit' is één van de twee duurzaamheidsthema's waar we van de ontwikkelaar een extra inspanning verwachten op Isla Bonita (het andere thema is klimaat en biodiversiteit). Daarom wordt voor het thema 'circulariteit' een extra inzet verwacht die boven de basiseisen uitstijgt.

Zowel in de openbare ruimte als bij de bebouwing kan in de eerste plaats maximaal worden ingezet op de inzet van reeds gebruikte materialen. Daarmee wordt circulariteit vanaf eerste uitvoering daadwerkelijk gerealiseerd. Een goed alternatief is de toepassing van biobased materialen (denk aan houtbouw).

Vervolgens moeten materialen, producten, gebouwen zijn zo ontworpen dat ze zo lang mogelijk meegaan. Levensduur verlengen is het uitgangspunt.



De Buitenkans, Almere. ▲



EVA-Lanxmeer, Culemborg. Natuurlijke oevers. ▲

Gebouwen en objecten in de openbare ruimte (zoals straatmeubilair) zijn zo ontworpen dat ze ofwel demontabel zijn, ofwel voorbereid zijn op een andere bestemming. Belangrijk onderdeel daarbij is het registreren van materialen in een catalogus/database (bijv. Madaster).

Ook kan nagedacht worden over hergebruik van afval binnen het gebied, zoals het composteren van snijafval of hergebruik van grijs water.

Het is aan de ontwikkelaar om dit thema concreet uit te werken in de inschrijving. Samen met 'klimaat en biodiversiteit' is 'circulariteit' een zwaartepunt voor Isla Bonita.

2. Klimaat en biodiversiteit/ecologie

Voor het thema 'klimaat en biodiversiteit' gelden als basis de eisen uit de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling. Echter, 'Klimaat en biodiversiteit' is één van de twee duurzaamheidsthema's waar we van de ontwikkelaar een extra inspanning verwachten op Isla Bonita (het andere thema is circulariteit). Daarom wordt voor het thema 'klimaat en biodiversiteit' een extra inzet verwacht die boven de basiseisen uitstijgt. Hier hoort ecologie ook bij, omdat het eiland ecologisch gezien veel potentie heeft.

Klimaat

Ons klimaat wordt extremer. Er zijn periodes met grote droogte, de temperatuur stijgt, het aantal stortbuien neemt toe. Isla Bonita biedt prima mogelijkheden om hierop in te spelen. Zo kan regenwater worden benut voor de bewatering van planten en het tegengaan van uitdroging van de bodem. Door de vrij lage dichtheid is er ruimte om bomen aan te planten die groot worden, wat goed is tegen hoge temperaturen/hittestress. Hierbij dient er zowel aandacht te zijn voor schaduwrijke routes door de wijk als schaduwrijke verblijfsplekken



Groene Kreek, Zoetermeer. Waterpartij met gradiënten. ▲



Voedselbos Groningen. ▲

in de openbare ruimte. Daarnaast is het belangrijk dat een flink percentage van het maaiveld een groene inrichting krijgt. Naast bomen kan ook beplanting een belangrijke factor spelen bij het omlaag brengen van de omgevingstemperatuur.

Ook in de woningen zelf dient voldoende aandacht te zijn voor hittestress. Door bijvoorbeeld realisatie van zonweringen bij de nieuwbouw kan het gebruik van airco's verminderd worden.

Biodiversiteit/Ecologie

In 2021 is de 'Visie Ecologie 2020, Bouwen met de Natuur' door de Gemeenteraad van Almere vastgesteld. Het streven is om Almere natuurinclusief van schets tot schoffel te maken. De hier toepasbare doelen uit de Visie zijn "trots op stadsnatuur", "groene gebouwen, "gezonde wateren", "ecologische verbindingen", "donkere nachten". "Natuurinclusief van schets tot schoffel" gaat dus verder dan slechts het toepassen van (bijvoorbeeld) nestkasten. Het betekent ook aandacht voor het thema in het plan ("schets") en het uiteindelijk beheer ("schoffel"). Denk daarbij aan de volgende vragen: hoe verbind je het plangebied ecologisch met de omgeving, hoe verbind je verblijfplaatsen voor fauna met foerageergebieden en hoe optimaliseer je die foerageergebieden door ecologisch beheer.

Met de grote aandacht voor landschap en natuur bij de ontwikkeling van Isla Bonita is het belangrijk dat dit gedaan wordt op basis van ecologische principes. Er dient goed aangesloten te worden bij de natuurlijke gesteldheid van de locatie en het omringende landschap. Dit betekent dat beplanting past bij de natuurlijke bodemgesteldheid, dat voor de van nature voorkomende dieren goede leefomstandigheden worden gecreëerd voor verblijven, verplaatsen en het vinden van voedsel, zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing. Dat overgangen in het landschap zo goed mogelijk worden benut, zoals het realiseren van natuurlijke oevers.

De huidige bodemgesteldheid aan de zuidzijde kenmerkt zich door een zandige voedselarme situatie met daarbij behorende – zeker in Almeerse context – schaarse plantsoorten zoals orchideeën. Met het benutten van deze situatie kan invulling gegeven worden aan het strategische doel uit de Visie "verbind plaats en context".

Op het eiland Isla Bonita liggen de volgende concrete kansen voor natuur en ecologie:

De bever en de otter

De bever en de otter zijn aangetroffen op Isla Bonita. Deze twee soorten kunnen als 'gidsoorten' dienen voor het ontwerp. In het praktijk blijkt dat als een gebied geschikt wordt gemaakt voor een bepaalde gidsoort, het gebied dan automatisch ook geschikt is voor vele andere soorten.

Rekening houden met de otter en de bever als 'gidsoort' betekent in ieder geval dat kunstwerken in watergangen geen duikers kunnen zijn, maar bruggen. Deze moeten uitgevoerd worden met twee brede droge oevers en met een hoogte boven de droge oever van ten minste 75 cm (bij voorkeur het dubbele). Daarnaast is verlichting bij en aan water ongewenst en bevorderen het aanleggen van natuurlijke oevers de aanwezigheid van otters en bevers.

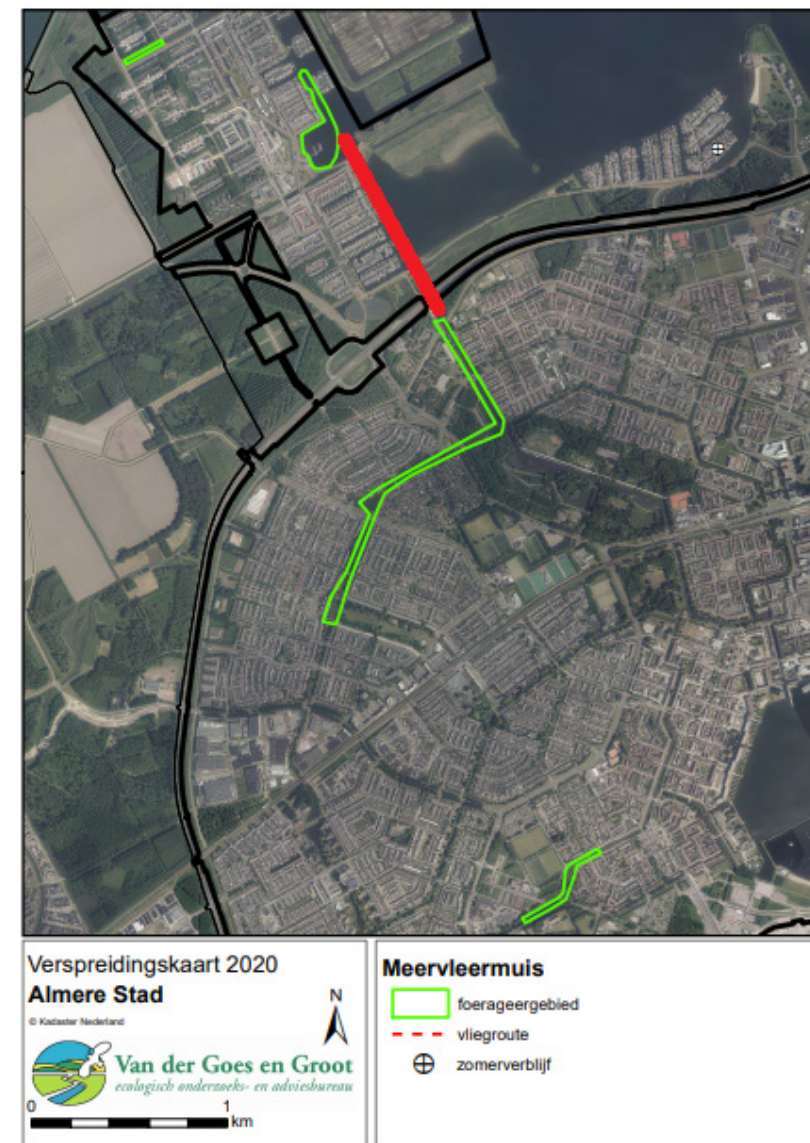
De meervleermuis

In de nabijheid van het eiland Isla Bonita zijn twee foerageergebieden van meervleermuisen gevonden (zie kaartje op de volgende pagina). Dit is een kritische en zeldzame vleermuisensoort, waarvan er maar 60 tot 70 kraamkolonies in heel Nederland zijn. Het is hoogst waarschijnlijk dat deze twee foerageergebieden met elkaar in contact staan met de op de kaart rood aangegeven verbinding. Er ligt dus een uitgelezen kans om naast de gidsoorten otter en bever het eiland ook zo te ontwerpen dat het verblijf van de meervleermuis wordt bevordert. Het eiland zou vormgegeven kunnen worden om rekening te houden met de

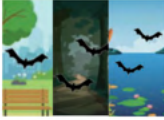
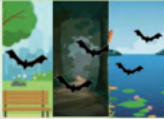
meervleermuis waarbij (nieuwe) foerageergebieden aan verblijfplaatsen en vliegroutes gekoppeld kunnen worden. Indien het eiland geschikt wordt gemaakt voor die meervleermuis dan wordt automatisch ook met andere (vleermuis)soorten rekening gehouden. Het schema op de volgende pagina kan een hulptool zijn bij het afstemmen van gebiedsontwikkeling op vleermuizen.

Via voorlichting en goede voorbeelden kunnen bewoners worden geïnformeerd over de waarde van een groene tuin als onderdeel van het totale ecologische systeem en daarmee worden uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan een biodiverse leefomgeving.

Aan de ontwikkelaar wordt gevraagd om deze aspecten van klimaat en biodiversiteit/ecologie concreet uit te werken in de inschrijving, in een totaalvisie op duurzaamheid. Samen met 'circulariteit' is 'klimaat en biodiversiteit' een zwaartepunt voor Isla Bonita.



Verspreidingskaart van de Meervleermuis ▲

Soort	Status	Licht jachtgebied	Licht vliegroute	Verblijfplaats	Afstanden	Vliegroutes	Jachtgebied
Gewone dwergvleermuis	O. NB (2020)				1-15 km ...		
Ruige dwergvleermuis	M.O. n.b. (2020)			 	1-20 km	 	
Rosse vleermuis	Z.O. o.v.g. (2020)				1-40 km		
Watervleermuis	G NB (2020)				1-20 km		
Meervleermuis	M.O. KW (2022)				1-30 km		
Laatvlieger	M.O. KW (2020)				1-20 km	 	
Grootoorvleermuis	M.O. NB (2020)			 	0-5 km .		

▲ Hulpmiddel afstemming gebiedsontwikkeling op de vleermuis

Soort	Eén van de zeven soorten die in Almere voorkomen
Status	Huidige staat van instandhouding O = onbekend G = gunstig M.O. = matig ongunstig Z.O. = zeer ongunstig n.b. = niet beschouwd voor Rode Lijst in NL o.v.g. = onvoldoende gegevens voor rode lijst in NL KW = kwetsbaar op de rode lijst NL zoogdieren NB = thans niet bedreigd
Licht jachtgebied	Geeft aan welke soort wel- en/of niet verstoord wordt door kunstmatige verlichting
Licht vliegroute	Geeft aan welke soort wel- en/of niet verstoord wordt door kunstmatige verlichting
Verblijfplaats	Geeft aan waar de soort zich huisvest
Afstand	Geeft aan wat de minimale en maximale afstand is tussen de verblijfplaats en het foerageergebied
Verblijfplaats	Geeft aan waar de soort zich huisvest
Vliegroutes	Geeft aan door wat voor omgeving de vliegroute van een bepaalde soort kan gaan  = Langs bomenlanen/hoge vegetatie  = Boven watergangen/open water en/of moerassige gebieden
Jachtgebied	Geeft aan in wat voor jachtgebied de soort foerageert  = Watergangen/Open water/Moerassige gebieden  = Bossen  = Stadsparken  = Kunnen in alle drie de jachtgebieden foerageren

Legenda ▲

3. Energie

Voor het thema energie hoeft er alleen aan de eisen uit de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling voldaan te worden.

De ontwikkelaar wordt gevraagd dit thema concreet uit te werken in de inschrijving.

4. Mobiliteit

Voor het thema mobiliteit hoeft er alleen aan de eisen uit de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling voldaan te worden. Onder dit thema zijn in de Leidraad ook de voorzieningen voor elektrische auto's verder uitgewerkt.

De ontwikkelaar wordt gevraagd dit thema concreet uit te werken in de inschrijving.



▲ Insectenhotel.



Vleermuistoren ten Boer, Groningen. ▲



▲ Een voorbeeld van een vogelhuisdakpan.



Vleermuiskast koninklijke Tichelaar. ▲

5.5 Waterhuishouding

Peilhoogte Noorderplassen

Het gebied ligt in het peilgebied 3.01 van peilbesluit ZOF Hoge Vaart uit 2004. Het waterpeil heeft een hoogte van NAP-5,20 m.

Het vloerpeil voor het plangebied zal worden afgegeven op NAP-3,60 m of hoger.

Oevers

In de huidige situatie kent Isla Bonita een variatie aan typen oevers. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de buitenoevers en binnenoevers. Aan noord- en oostzijde bestaat de buitenoever uit stortsteen. Aan de zuidzijde is er sprake van een natuurlijke oever. Aan de westzijde zal het grondlichaam worden afgegraven en dient hier een nieuw stuk oever aangelegd te worden. De binnenoever wordt gevormd door een watergang, de Hoge Wetering (de voormalige Galjoottocht).

De totale lengte op de waterlijn van de oever bedraagt op dit moment ca. 3692 meter. Zie kaart op pagina 43.

- | | |
|---|------------|
| • Stortsteen ① ② | 1568 meter |
| • Oever met onderwaterberm ⑦ ⑧ | 1246 meter |
| • Niet-beschoeide / natuurlijke oever ③ ⑤ | 542 meter |
| • Strand ④ | 240 meter |
| • Aan te leggen oever (bij aanlanding van brug) ⑥ | 86 meter |

Buitenoevers

De stortsteenoevers voldoen niet aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze lengte mag worden aangepast naar andere soorten oevers. Deze nieuwe oevers kunnen deels ten goede komen aan een betere waterkwaliteit (KRW). Deze oever mag tot 2,5 meter vanaf de waterlijn worden uitgegeven (maximale uitgiftelijn), behalve als dit eigendom is van Staatsbosbeheer (SBB). De oever grenzend aan SBB mag alleen worden terug geleverd als de onderwateroever (2,5 meter) gekocht is van SBB en wordt meegeleverd aan de gemeente (zie bijlage I). De stortstenen oever is een beschoeide oever.

Binnenoevers (De Hoge Wetering)

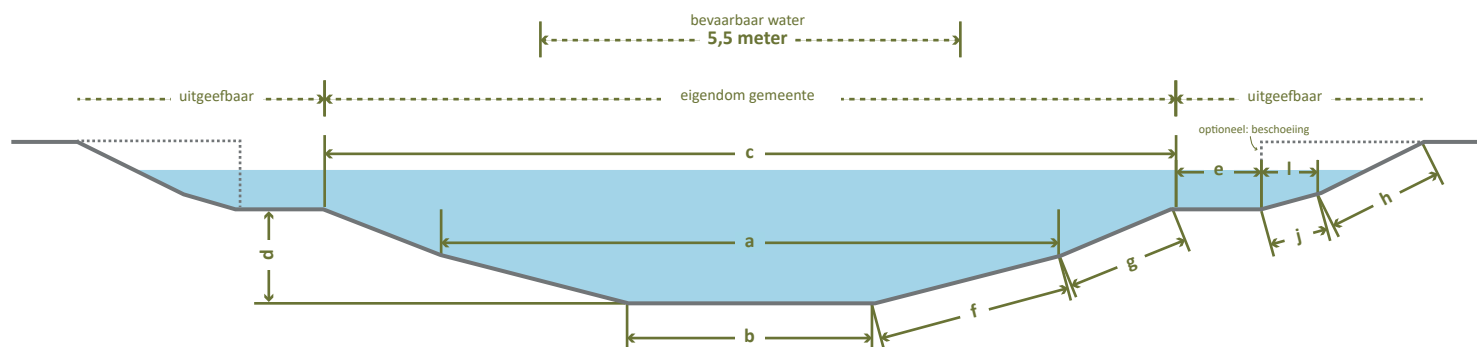
De Hoge Wetering is een van de belangrijke oorspronkelijke ontginningstochten van de polder en heeft daarmee een waardevol cultuurhistorisch element. Deze watergang maakt onderdeel uit van het systeem van de Noorderplassen. Aan de oostzijde van het gebied is hij verbonden met de Noorderplassen door middel van duikers. In het verleden is rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling van Isla Bonita. Het is daarom toegestaan de Hoge Wetering eventueel te dempen. Voor het al dan niet dempen gelden twee scenario's:

- Scenario 1: de Hoge Wetering wordt gedeeltelijk of in zijn geheel gedempt.
De gedempte lengte aan oevertalud met 1 meter brede onderwaterberm moet binnen en/of buiten het eiland voor dezelfde meters aan lengte aan oevers worden gecompenseerd. Deze oever moet onderhouden kunnen worden.
- Scenario 2: De Hoge Wetering wordt niet gedempt. De oevers worden uitgegeven, met uitzondering van 100 meter oever welke openbaart dient te blijven. Hierbij;
 - dient deze 100 meter oever met de huidige leggerprofiel met 1 meter brede onderwaterberm in logische eenheden openbaar te blijven (maximaal 2 delen) en toegankelijk te blijven voor beheer en onderhoud vanaf de oever.
 - dient de overige lengte aan oevers die uitgegeven wordt (maximaal 1146 m) met het bestaande legger profiel met 1 meter brede onderwaterberm te worden behouden, maar mag in eigendom worden uitgegeven. Het onderhoud van de oevers, zoals het 1 keer per 2 jaar maaien van de onderwaterberm en het in stand houden

van de berm, komt bij de (aanliggende) eigenaar te liggen. Dit wordt in een kettingbeding in de koopovereenkomst en leveringsakte vastgelegd.

Bij aanpassingen van een 'Niet-beschoeide oever' (zonder oever-bescherming), dan wel natuurvriendelijke oever' of 'KRW' getypeerde oever, dient deze lengte binnen het plan voor Isla Bonita gecompenseerd te worden zodanig dat de minimale aantal strekkende meters aanwezig blijven. Dit is altijd een onderwaterberm of een onderwatertalud van 1:5 of flauwer, waarvan het riet 2-jarlijks vanaf de kant kan worden gemaaid.

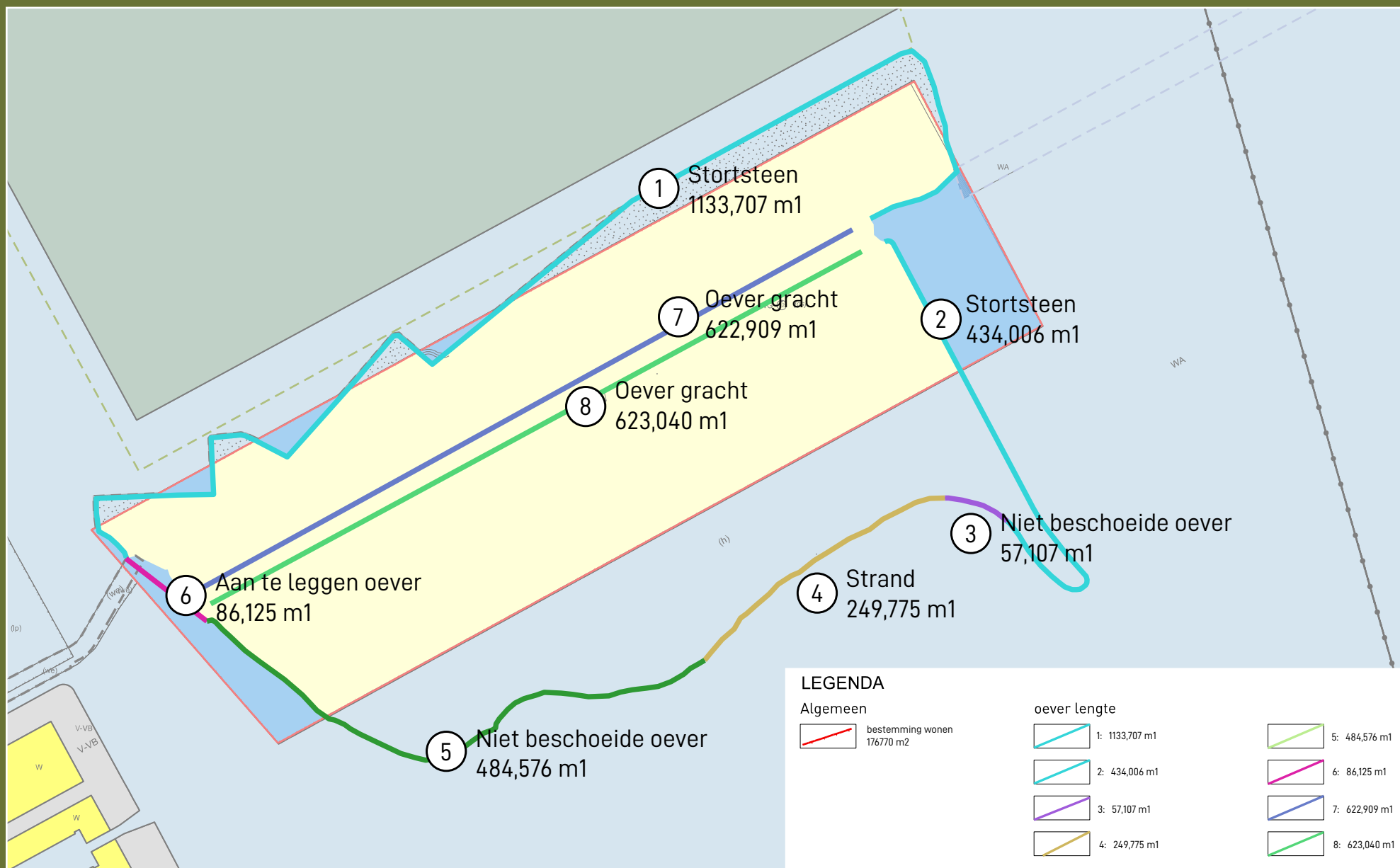
Van de hoge Wetering moet in het profiel minimaal 5,5 m breedte bevaarbaar blijven (zie onderstaande afbeelding). Een ligplaats valt buiten de bevaarbare zone. Eventuele steigers boven het water mogen maximaal 50 % van de kavelbreedte zijn. Dit wordt meegenomen in de koopovereenkomst.



Verklaring

a	10.00	breedte op d/2
b	4.00	bodembreedte
c	13.75	breedte op d
d	1.50	bodemdiepte
e	1.00	bermbreedte
e	1.50	bermbreedte (dz)
f	1:4	helling talud
g	1:2.5	helling talud
h	1:2	helling talud
j	1:4	helling talud (dz)
l	1.00	breedte op j (dz)

▲ Legger van de Hoge Wetering, aangevuld met eisen/uitgangspunten van de gemeente.



▲ De verschillende typen oevers van Isla Bonita.

Basisregels

Particuliere steigers buitenoevers

- Particuliere steigers met ligplaatsen evenwijdig op de oever dienen binnen de maximale uitgiftelijn of tot de kadastrale lijn met SBB op uitgegeven terrein te worden aangebracht, tenzij grond/water van SBB (zie bijlage I) wordt aangekocht door de ontwikkelende partij. Een stortsteen oever mag vervangen worden door alternatieve oeverbescherming om plaats te maken voor een andere particuliere oever met steiger en/of ligplaats.

Niet-beschoeide oevers

- De 'Niet-beschoeide oever of natuurvriendelijke oever' getypeerde oevers in openbaar gebied dienen vanaf de oever te kunnen worden onderhouden.
- Niet-beschoeide oevers in openbaar gebied moeten uit logische eenheden bestaan.
- Niet-beschoeide oevers in openbaar gebied moeten vanaf de wegbereikbaar zijn zonder dat er infrastructuur beschadigd wordt.

Gebied W2 & W3, oevers bij locaties van waterwoningen

- Als 'Stortstenen oevers' getypeerde oevers in gebied W2 of gebied W3 bij waterwoningen in openbaar gebied komen, dan dienen deze vanaf de oever te kunnen worden onderhouden. Het toekomstig uitgeefbaar gebied begint dan vanwege beheer en onderhoud 2,5 m uit de waterlijn.
- 'Stortstenen oevers' in gebied W3 getypeerde oevers of de nu 'niet-beschoeide oevers' in gebied W2 bij de waterwoningen in openbaar gebied moeten uit logische eenheden bestaan.

- 'Stortstenen oevers' in gebied W3 getypeerde oevers of nu 'niet-beschoeide oevers' in gebied W2 bij de waterwoningen in openbaar gebied moeten vanaf de weg bereikbaar zijn zonder dat er infrastructuur beschadigd wordt.
- Als 'Stortstenen oevers' in gebied W3 getypeerde oevers of nu 'niet-beschoeide oevers' in gebied W2 bij de waterwoningen in deze of ander oevervorm bij het uitgegeven gebied wordt getrokken, dan dient een waterwoning minimaal 2,5 m afstand vanaf de waterlijn te worden geplaatst. Hierdoor kan er beheer en onderhoud aan de oever plaatsvinden. Tevens wordt schade aan de waterwoning door bijvoorbeeld het stortsteen onder de waterwoning voorkomen. De ontwikkelaar is verplicht om na te gaan of er voldoende waterdiepte onder de waterwoning aanwezig is.

5.6 Recreatieve mogelijkheden

Horeca

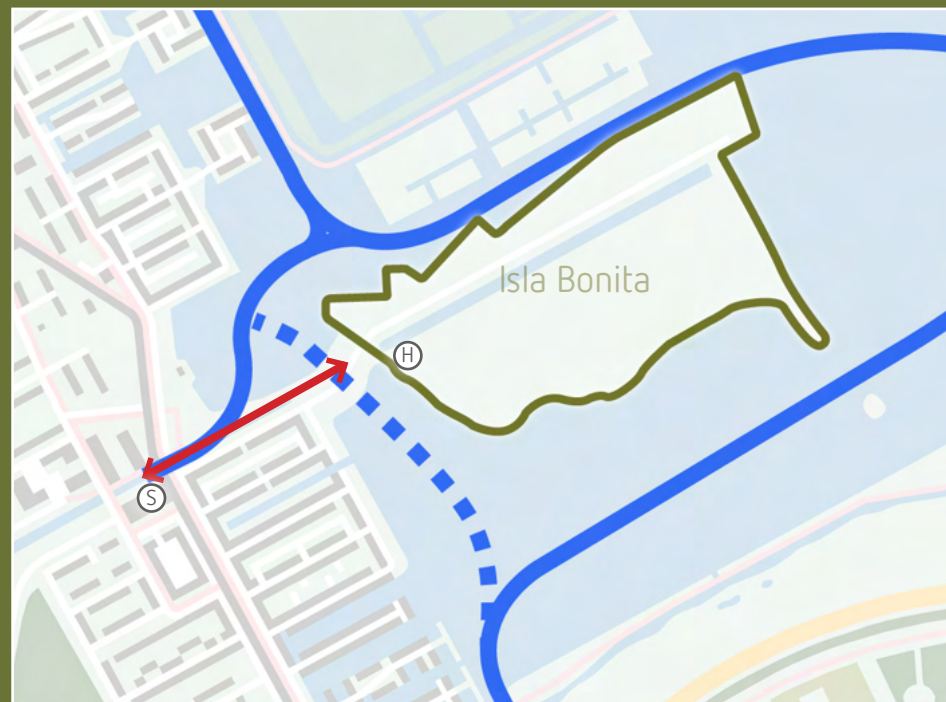
Aan de zuidkant van het eiland is in het bestemmingsplan een ca. 80 meter brede strook opgenomen waar geen woningen zijn toegestaan. Dit gebied dient te worden ontwikkeld tot een recreatieve, natuurlijke zone. Hier kan een horecavestiging komen (of een ruimtereservering daarvoor) van 250 m² bvo plus een terras en de daarbij benodigde parkeerplaatsen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Bij voorkeur wordt deze horeca in de nabijheid van de brug gesitueerd, zodat verkeer naar deze horeca zo min mogelijk overlast geeft naar het woongebied (zie bijgevoegde kaart).

Indien de ontwikkelaar niet zelf deze horeca ontwikkelt, dient wel een ruimtereservering voor de horeca, terras en voorzieningen in het stedenbouwkundig plan te worden opgenomen. De gemeente heeft dan het recht met een andere partij in zee te gaan voor de ontwikkeling van de horeca.

Water en varen

Isla Bonita ligt aan de Noorderplassen en heeft goede verbindingen naar het IJmeer en naar de waterroutes door Almere. Het is daardoor heel geschikt voor aanlegplaatsen voor boten. Dit kan prima gerealiseerd worden langs de Hoge Wetering (de interne watergang) en in beperkte mate langs de buitenrand (daar dient vooral een natuurlijke oever gerealiseerd te worden). Het maken van een jachthaven is niet toegestaan; dat past niet in het bestemmingsplan.

Bij vervanging van de huidige dam door een brug naar Isla Bonita ontstaan nieuwe interessante mogelijkheden voor de waterrecreatie. Door de nieuwe brug voldoende doorvaarthoogte (2,50 meter) te geven kan er om het eiland heen worden gevaren. Bovendien wordt de bestaande supermarkt ook goed bereikbaar vanaf het water. Dit geeft belangrijke extra's aan de waterrecreatie.



- ▲ Horeca (H) wordt bij voorkeur bij de toekomstige brug gerealiseerd. De supermarkt (S) is ook per boot uitstekend bereikbaar.

5.7 Uitgangspunten voor bebouwing

Het is wenselijk dat de architectuur van de gebouwen een eigen identiteit en een grote samenhang heeft. Dit versterkt de identiteit van Isla Bonita.

Het karakter van de bebouwing moet het landschappelijk karakter van het eiland ondersteunen. Bij deze landschappelijke sfeer kan worden aangesloten met natuurlijke materialen (hout, baksteen), groen, zorgvuldige inpassing van de woonkavels in het openbaar gebied. Ook is het belangrijk om de erfafscheidingen zorgvuldig uit te werken zodat ze passen bij het landschappelijke karakter.

5.8 Verkeer

Aansluiting op bestaande stratennet

De locatie van de definitieve ontsluiting van het Isla Bonita is vastgelegd in het Ontwikkelingsplan. Deze ontsluiting voor auto's, fietsers, voetgangers enz. vindt plaats in het verlengde van het Roer. Via het Roer is de ontsluiting aangetakt op de Boeilijn. Dit is de centrale ontsluitingsring van Noorderplassen West.

Brug

De ontsluiting van Isla Bonita vindt plaats door middel van een brug in het verlengde van het Roer. Deze brug wordt aangelegd door de gemeente Almere en vormt geen onderdeel van de tender. De brug krijgt een doorvaarthoogte van 2,50 meter. In overleg met de ontwikkelaar wordt de aanlanding van de brug op het eiland bepaald.

Na realisatie van de brug wordt de bestaande toegangsdam verwijderd en daarvoor in de plaats komt water.

Herinrichting bestaande straat

De totale profielbreedte van het Roer is voldoende om via deze straat circa 300 woningen extra te ontsluiten. Om deze nieuwe ontsluitingsfunctie op een goede manier te combineren met de bestaande woonfunctie zal een herindeling van het profiel van het Roer noodzakelijk zijn.

Ook zal het nodig zijn om de aansluiting van het Roer op de Boeilijn en op het vrijliggende fietspad nader te bekijken. Wellicht dat ook hier aanpassingen in de inrichting nodig zijn. Een en ander wordt later bij het opstellen van een inrichtingsplan verder uitgewerkt.

Gezien de vrij grote afstand naar de bushaltes zullen wellicht veel mensen met de fiets naar de bushalte gaan. Indien nodig worden in dat geval extra fietsparkeerplaatsen bij de bushaltes gerealiseerd.



De ontsluiting van Isla Bonita zal plaatsvinden in het verlengde van het Roer. ▲



Busbaan en vrijliggend fietspad lopen centraal door de wijk. ▲

Uitgangspunten op Isla Bonita

Alle wegen op het eiland worden maximaal 30 km wegen.

Op het eiland zelf kunnen de verkeersvoorzieningen beperkt zijn, dat wil zeggen verkeersvoorzieningen op het niveau van de buurt- en de woonstraat. Snel en langzaam verkeer kunnen gemengd worden op de rijbaan. Voor delen kan ook gedacht worden aan woonerven. Het is wel wenselijk dat er voor voetgangers een (of enkele) apart voetpad is van de oostkant van het eiland tot aan het Roer, zodat de bushaltes veilig bereikt kunnen worden.

Het is gewenst om de verkeersvoorzieningen volgens de principes van Duurzaam Veilig te ontwerpen. Hierbij is het o.a. van belang dat de inrichting en lengtes van rechtstanden zodanig is dat de gewenste snelheid zoveel mogelijk vanzelf wordt gerealiseerd. Daarmee kunnen toegevoegde snelheidsremmers zoveel mogelijk worden voorkomen.

Parkeernormen

In de 'parapluherziening parkeren' (vastgesteld 2020-12-17) zijn alle parkeernormen van de gemeente Almere vastgelegd. Dit document is te vinden op 'ruimtelijkeplannen.nl'. Isla Bonita ligt in zone D van de parkeernormen. De relevante normen staan op de bijgevoegde schema's.

Parkeernormen Almere
datum: 1 oktober 2020

Gemeente Almere



Wonen	Type woning	Oppervlakte (qbo)		Eenheid
		van	tot	
grondgebonden	Koop	> 120 m2		per woning
grondgebonden	Koop	90 m2	120 m2	per woning
grondgebonden	Koop	< 90 m2		per woning
grondgebonden	Huur	> 120 m2		per woning
grondgebonden	Huur	< 120 m2		per woning
grondgebonden	Gereguleerde huur	< liberal.grens		per woning

niet-grondgebonden	Koop	> 90 m2		per woning
niet-grondgebonden	Koop	60 m2	90 m2	per woning
niet-grondgebonden	Koop	< 60 m2		per woning
niet-grondgebonden	Huur	> 90 m2		per woning
niet-grondgebonden	Huur	< 90 m2		per woning
niet-grondgebonden	Gereguleerde huur	< liberal.grens		per woning

overig	1 kamer appartement (zelfstandig)	< 40 m2		per woning
overig	Kamerverhuur	< 40 m2		per kamer
overig	Aanleunwoning, serviceflat, zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening			per woning
overig	Zorgwoning (t.b.v. bezoek en personeel)			per woning
overig	Tiny houses	< 50 m2		per woning

*) De normen met een asterisk gelden uitsluitend in de corresponderende zones die op de kaart met een asterisk zijn aangeduid

AUTO

Zone A+	Zone A	Zone B	Zone C		Zone D/D*
Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal
aandeel bezoek 0,1	aandeel bezoek 0,1	aandeel bezoek 0,2	aandeel bezoek 0,3		aandeel bezoek 0,1
1,3	1,5	1,9	2,2	0,3	2,1
1,2	1,4	1,8	2,1	0,3	1,8
0,9	1,2	1,4	1,6	0,3	1,8
1,0	1,3	1,7	1,9	0,3	1,8
0,7	1,0	1,4	1,7	0,3	1,8
0,6	0,9	1,1	1,3	0,3	1,5
1,2	1,4	1,8	2,1	0,3	1,9
1,1	1,3	1,7	2,0		1,5
0,8	1,1	1,3	1,5	0,3	1,5
0,9	1,2	1,6	1,8	0,3	1,7
0,6	0,9	1,3	1,6	0,3	1,3/1,5*
0,5	0,8	1,0	1,2	0,3	1,0
0,3	0,6	0,8	1,0	0,3	0,7
0,1	0,3	0,7	0,8	0,3	0,7
0,2	0,5	1,1	1,2	0,3	1,1
0,2	0,5	0,5	0,5	0,3	0,7
0,2	0,4	0,6	0,7	0,3	1,0

▲ De parkeernormen voor de functie wonen. Deze zijn vastgelegd in de 'paraplulherziening parkeren' (vastgesteld 2020-12-17).

Parkeernormen Almere			Zone A+ / A	Zone B	Zone C		Zone D/D*
Horeca en (verblijfs)recreatie	Functie	Eenheid	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal
	Camping (kampeerterrein)	standplaats	-	-	1,2	90%	1,2
	Bungalowpark (huisjescomplex)	bungalow	-	-	2,1	91%	1,6
	Budgethotel/hostel	10 kamers	0,4	0,8	2,5	77%	2,3
	Hotel (gemiddelde prijsklasse)	10 kamers	2,0	3,3	5,2	80%	4,9
	Luxe hotel	10 kamers	5,0	7,9	11,0	72%	6,9
	Café/bar/cafetaria	100 m2 bvo	4,0	6,0	8,0	90%	6,7
	Restaurant	100 m2 bvo	8,0	9,0	15,0	80%	13,3
	Discotheek	100 m2 bvo	6,1	13,9	20,9	99%	19,4
	Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	5,0	9,5	11,0	99%	9,5
	Zalenverhuur (met regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek-, dansevenementen)	100 m2 bvo	6,5	9,5	11,0	95%	9,5
	Zalenverhuur (zonder regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek-, dansevenementen)	100 m2 bvo	3,0	5,0	5,0	95%	5,0

▲ De parkeernormen voor horeca. Deze zijn vastgelegd in de 'parapluherziening parkeren' (vastgesteld 2020-12-17).

6 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- **Randvoorwaarden** zijn zaken waaraan het plan moet voldoen.
- **Uitgangspunten** zijn zaken waaraan de gemeente waarde hecht.

Randvoorwaarden (<i>verplicht</i>)	
• Het eiland wordt een parel voor de stad en krijgt een eigen kenmerkende identiteit. • De hele inrichting van het eiland krijgt een sterk landschappelijk en natuurlijk karakter; het landschappelijke principe 'wetlands' is hierbij leidend. • Er dient een visie te worden ontwikkeld op de duurzaamheidsthema's energie, circulariteit, klimaat, biodiversiteit en ecologie en mobiliteit. De nadruk ligt hierbij op circulariteit en klimaat, biodiversiteit en ecologie. • De bever, otter en meervleermuis dienen als 'gidssoorten' voor de ecologische ontwikkeling van het eiland. • Het plan past binnen het bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West	
• Programma woningen • Aantal woningen minimaal 250, maximaal 350 • Woningtypen: Grondgebonden woningen, woningen op het water en/of gestapelde woningen. • Maximaal 120 rijwoningen • Financieringscategorieën: Koop en/of vrije sector huur. Verhouding is vrij. • Woninggrootte: verdeling in groottes is vrij. • Ruimtereservering in stedenbouwkundig plan voor programma horeca • Eén horecavestiging • Maximaal 250 m2 bvo • Maximaal categorie 1b • Terras en benodigd aantal parkeerplaatsen	
• De contour van het eiland blijft ongemoeid.	

- De stortsteenoeveren voldoen niet aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze lengte mag worden aangepast naar andere soorten oevers. Deze nieuwe oevers moeten deels ten goede komen aan een betere waterkwaliteit (KRW).
- Deze oever mag tot 2,5 meter vanaf de waterlijn worden uitgegeven (maximale uitgiftelijn), behalve als dit eigendom is van Staatsbosbeheer (SBB).
- Alle 'Niet-beschoeide (zonder oeverbescherming) en/of natuurvriendelijke' oevers moeten in het eindplan in lengte op openbaar gebied terugkomen. Met uitzondering van 130 meter in de enkelbestemming 'Woongebied' liggende oever, deze kunnen worden uitgegeven.
- Bij aanpassingen van een 'Niet-beschoeide oever' (zonder oever-bescherming), dan wel natuurvriendelijke oever' of 'KRW' getypeerde oever, dient deze lengte binnen het plan voor Isla Bonita gecompenseerd te worden zodanig dat de minimale aantal strekkende meters aanwezig blijven.
- Indien de Hoge Wetering gedeeltelijk of in zijn geheel wordt gedempt:
 - De gedempte lengte aan oevertalud met 1 meter brede onderwaterberm moet binnen en/of buiten het eiland voor de- zelfde meters aan lengte aan oevers worden gecompenseerd.
- Indien de Hoge Wetering niet of niet in zijn geheel wordt gedempt:
 - dient 100 meter oever met de huidige leggerprofiel met 1 meter brede onderwaterberm in logische eenheden openbaar te blijven (maximaal 2 delen) en toegankelijk te blijven voor beheer en onderhoud vanaf de oever.

zie volgende pagina »

dient de overige lengte aan oevers (maximaal 1400 m) met het bestaande legger profiel met 1 meter brede onderwaterberm te worden behouden, maar mag in eigendom worden uitgegeven.
Van de hoge Wetering moet in het profiel minimaal 5,5 m breedte bevaarbaar blijven.
Particuliere steigers met ligplaatsen evenwijdig op de oever dienen binnen de maximale uitgiftelijn of tot kadastrale lijn met SBB op uitgegeven terrein te worden aangebracht.
Eventuele steigers boven het water mogen maximaal 50 % van de kavelbreedte zijn.
De 'Niet-beschoeide oever of natuurvriendelijke oever' getypeerde oevers in openbaar gebied dienen vanaf de oever te kunnen worden onderhouden.
Niet-beschoeide oevers in openbaar gebied moeten uit logische eenheden bestaan.
Niet-beschoeide oevers in openbaar gebied moeten vanaf de weg bereikbaar zijn zonder dat er infrastructuur beschadigd wordt.
Gebied W2 & W3, oevers bij locaties van waterwoningen: zie pagina 44.
De zuidkant van het eiland kan ingericht worden als een natuurlijke zone waar- bij je 'de omliggende natuur van het Nationaal Park Nieuw Land naar het eiland haalt'.
Alle gebouwen worden verplicht aangesloten op de Stadsverwarming.
Alle wegen op het eiland worden maximaal 30 km wegen.

Uitgangspunten
Op het hele eiland ervaar je dat je op een eiland bent (uitzichten op het omringend water).
De openbare ruimte krijgt een samenhangende inrichting.
De architectuur van de woningen krijgt een sterke samenhang, wat de identiteit van het eiland versterkt.
De architectuur sluit aan bij het landschappelijke karakter, bijv door het gebruik van natuurlijke materialen (hout, baksteen), groen. Ook is een zorgvuldige inpassing van de kavels en grote aandacht voor de erfafscheidingen belangrijk. De erfafscheidingen moeten aansluiten bij het landschappelijk karakter.
De verkeersstructuur wordt bij voorkeur zodanig vormgegeven dat de gewenste snelheid zoveel mogelijk vanzelf, zonder verkeersremmers wordt gerealiseerd.
Er komt een veilige voetgangersroute over het eiland naar het Roer (en de verder gelegen bushaltes).

Gemeente
De gemeente zorgt voor de aanleg van een verkeersbrug geschikt voor alle verkeerssoorten tussen het Roer en het Isla Bonita. Aanlanding van de burg op het eiland in overleg.

Isla Bonita

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Definitieve versie 18-07-2022

Gemeente Almere

Team Gebiedsontwikkeling



Isla Bonita

Stedenbouwkundig Programma van Eisen



LEGENDA

Algemeen

- bestemming wonen
176770 m²
- oppervlak eiland
220882 m²
incl. 7,2 m² waterschap
- eigendom gemeente
- eigendom waterschap
- eigendom staatsbosbeheer

uitgeefbaar buiten bestemming wonen

- 573 m² excl.
193,50 m²
- 488 m² excl.
159,70 m²
- 772 m² excl.
232,76 m²
- 9060 m² excl.
19,72 m² Staatsbosbeheer
340,60 m²

water binen bestemming wonen

- W1 2352 m²
- W2 6344 m²
- W3 11722 m²
incl. 179 m² waterschap

overig

- recreatieve zone
53637 m²