

Doorwaadbaarheid & infrastructuur Vuursteenhouf

Naar aanleiding van de tijdens de meest recente ALV van de Vereniging Tiny House Farm ontstane discussie over de pilot doorwaadbaarheid het volgende:

- In de koopovereenkomst staat in artikel 1, lid 6 het volgende te lezen: "Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de spelregels van Oosterwold, zoals verwoord in de Structuurvisie Oosterwold (Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold zoals vastgesteld door de gemeente Almere d.d. 4 juli 2013, hierna te noemen: "**Structuurvisie**") en enkele brochures zoals opgenomen in **bijlage C**. Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen.
- In de Structuurvisie staat in principe 6, "Meebouwen aan de infrastructuur" (p.51 & p.52) het volgende:
 - lokale infrastructuur van wegen en watergangen in Oosterwold wordt door initiatiefnemers gemaakt en (zo veel mogelijk) beheerd. Hiermee wijkt Oosterwold af van de gebruikelijke aanleg en beheer van infrastructuur.
 - Aan de randen van de kavel blijft een strook gereserveerd waar het principe 'recht van overpad' geldt. Hierdoor zal langs de randen van de kavels een netwerk van voet- en fietspaden ontstaan. Zo blijft de continuïteit en de beleving van het landschap en de 'doorwaadbaarheid' van het gebied gewaarborgd. Deze reservering kan in de toekomst benut worden voor de aanleg van een nieuwe kavelweg of sloot waar nodig. Indien nodig kan dit recht ook door de gemeente/gebiedsontwikkelaar worden overgenomen en daar kleine ontbrekende onderdelen worden aangelegd.

Wat is de juridische status van een structuurvisie? Dat staat helder beschreven op InfoMil, een site van de Rijksoverheid (zie <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/structuurvisie/uitleg/>, benaderd op 17-09-2020):

- De structuurvisie is alleen bindend voor de opsteller.
- De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. Het bevat een uitvoeringspakket waarin het beleid staat. Daarom is het logisch dat men hiertegen niet in beroep kan bij de rechter. Dit kan indirect in bijvoorbeeld een procedure voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Dit zijn namelijk procedures die men baseert op de structuurvisie.
- Door vastlegging van het beleid in de structuurvisie ligt de koers vast. De rechter kijkt dan in principe alleen naar de juiste toepassing van het beleid in een concreet geval en van de wet. Het beleid is namelijk een zaak van het bestuur. Niet van de rechter.

De concrete uitwerking van de structuurvisie vindt dus plaats in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Wat staat daar dan in te lezen?

In het bestemmingsplan Oosterwold (zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0034.OP5alg01-vg01/r_NL.IMRO.0034.OP5alg01-vg01.html, benaderd op 17-09-2020) staat het volgende:

- **Artikel 1 - begrippen:**
 - **1.32 extensieve recreatie** recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;
 - **1.38 groen - natuur** het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is voor fietsers en voetgangers en primair is ingericht met natuurlijke, ecologische en landschappelijke elementen waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen;
 - **1.39 groen - verspreid** het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is voor fietsers en voetgangers en primair is ingericht met groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen;
- **Artikel 4 - bestand:**
 - **4.1 bestemmingsomschrijving.** De voor 'Bestaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - f. paden
- **Artikel 5 Gemengd - 1**
 - **5.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - g. fiets- en voetpaden
- **Artikel 6 Gemengd - 2**
 - **6.1 Bestemmingsomschrijving.** De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - e. fiets- en voetpaden
- **Artikel 7 Natuur**
 - **7.1 Bestemmingsomschrijving.** De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - e. voet- en fietspaden
- **Artikel 10 Water**
 - **10.1 Bestemmingsomschrijving.** De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - f. voet- en fietspaden
- **Artikel 11 Woongebied**
 - **11.1 Bestemmingsomschrijving.** De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - g. rbfijfsgebied waaronder wegen al dan niet ter ontsluiting van het woongebied, pleinen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
- **Artikel 13 Ontwikkelregels**
 - **13.1 Ontwikkelfuncties.** Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels' mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:
 - a. wonen;

- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels met uitzondering van Bevi - inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting;
 - c.kantoren;
 - d.commerciële voorzieningen;
 - e.maatschappelijke voorzieningen;
 - f.verblijfsrecreatie;
 - g.extensieve recreatie;
 - h.stadslandbouw;
 - i.groenvoorzieningen;
 - j.natuur;
 - k.wegen en straten;
 - l.paden;
 - m.parkeervoorzieningen;
 - n.waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
 - o.nuts- en energievoorzieningen;
 - p.combinaties van de hierboven genoemde functies.
- **13.6 Kavelsamenstelling.** Per standaardkavel geldt dat de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden:

Bestemming	Percentage
Roodkavel	Maximaal 50%
Verharding / infra	Maximaal 11%
Groen, natuur	Minimaal 0%
Groen, verspreid	Minimaal 7%
Water	Minimaal 2%
Stadslandbouw	Minimaal 50%

- **13.6.3 Uitrustingsamenstelling.** 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.
- **13.7 Kavelindeling.** Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:
- a.het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
 - b.alle buitenranden van de kavel worden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van 2 meter;

- Fiets- en voetpaden dienen op de standaard kavel gerealiseerd te worden in het verspreid groen.
- De agrarische functie wordt in het bestemmingsplan niet genoemd als een functie waarbinnen voet- en/of fietspaden gerealiseerd kunnen worden.
- De andere functies waarbinnen volgens het bestemmingsplan fiets- en voetpaden gerealiseerd mogen worden, bestaan niet op de THF.
- Er is op THF het nodige uitgeruild. De goedgekeurde omgevingsvergunning voor THF (2016?) geeft weer waar het verspreid groen zich op THF bevindt.