



OMGEVINGSDIENST

FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

Besluit

Omgevingsvergunning

Voor graafwerkzaamheden in Almere Buiten



Aanvrager:

Gemeente Almere

■■■■■ ■■■■■

Postbus 200

1300 AE Almere

Locatie:

de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden in Almere Buiten

Datum aanvraag:

21 oktober 2025

Kenmerk OFGV:

Z2025-016451/D2026-122084

Inhoud

1	Besluit omgevingsvergunning voor een ontgroningenactiviteit	4
1.1	Onderwerp	4
1.2	Besluit	4
1.3	Rechtsbescherming	6
2	Inleiding	7
3	Procedure	9
4	Overwegingen ten aanzien van de aanvraag	9
4.1	Voorziening oppervlaktedelfstoffen	10
4.2	Waterhuishoudkundige aspecten	10
4.3	Natuurwaarden/Ecologie	12
4.4	Archeologische/aardkundige waarden	13
4.5	Bodem/Grondwaterbescherming	15
4.6	Effecten voor omwonenden	15
5	Ruimtelijk beleid	16
6	Conclusie	16
	Bijlage 1	17

1 Besluit omgevingsvergunning voor een ontgrondingenactiviteit

1.1 Onderwerp

Op 21 oktober 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, een omgevingsvergunningaanvraag ingediend op grond van de Omgevingswet. De aanvraag betreft graafwerkzaamheden voor het vervangen van bestaande rioleringen en het plaatsen van twee rioolgemaal in de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten.

1.2 Besluit

Gelet op het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal), het Omgevingsprogramma Flevoland, de Omgevingsverordening Flevoland (hierna: OvF), het besluit kwaliteit leefomgeving en de vergunningaanvraag van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, wordt besloten:

- Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, onder het stellen van voorschriften, de gevraagde vergunning te verlenen voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden voor het vervangen van bestaande rioleringen en het plaatsen van twee rioolgemaal in de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten;
- Dat de ontgroning zal worden gerealiseerd in op kadastrale percelen: gemeente Almere, sectie N, nummers 4551, 4560, 4562, 6016, 6020 en 7933;
- Dat de aanvraag met bijbehorende stukken in zijn geheel deel uitmaakt van de vergunning, voor zover niet in strijd met dit besluit of met de voorschriften;
- Dat de vergunning geldig is tot 31 maart 2027. De werkzaamheden moeten zijn afgerond op 31 december 2026. Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van vier weken na de dag van bekendmaking.

Ondertekening en verzending

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
Namens deze,



Teamleider Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Verzenddatum: 02-07-2026

Afschrift(en):

- Provincie Flevoland
- Waterschap Zuiderzeeland
- Gemeente Almere

1.3 Rechtsbescherming

Bezwaar

Dit besluit treedt in werking vier weken na de verzenddatum van het besluit omdat het verrichten van de ontgrondingsactiviteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden binnen een termijn van zes weken een bezwaarschrift worden ingediend. De bezwaartermijn begint op de dag na de verzenddatum van dit besluit. Het bezwaarschrift moet verzonden worden aan:

Gedeputeerde Staten van Flevoland
Commissie rechtsbescherming
Postbus 55
8200 AB Lelystad.

Of u kunt uw bezwaarschrift online indienen via www.flevoland.nl/loket/loketoverview/bezwaar-tegen-beslissing-provincie. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat in ieder geval naam, adres, datum en een omschrijving van het besluit. Ook moet een motivatie worden gegeven waarom bezwaar wordt gemaakt en moet een kopie van het besluit worden bijgevoegd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de inwerkingtreding van dit besluit niet. Als de uitvoering van dit besluit onherstelbare gevolgen met zich meebrengt, kan daarnaast een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden- Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit pas in werking nadat de voorzieningenrechter hier een besluit over heeft genomen. In het verzoek moet worden aangegeven waarom sprake is van een spoedeisend belang.

Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. Meer informatie en uitleg over het indienen van een voorlopige voorziening is te vinden op www.rechtspraak.nl.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 16.79, tweede lid, van de Omgevingswet kan het bevoegd gezag bepalen dat de omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking, indien het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld (onomkeerbare gevolgen), en de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Ten aanzien van de activiteiten uit de aanvraag wordt beoordeeld dat deze leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld, en dat de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen. In het kader van de aangevraagde activiteiten worden grondwerkzaamheden verricht die onder andere kunnen leiden tot een onomkeerbare verstoring van mogelijk aanwezige archeologische waarden, de regels uit de omgevingsplannen en beleid zien mede op de bescherming van deze waarden.

2 Inleiding

Op 21 oktober 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, een omgevingsvergunningaanvraag ingediend op grond van de Omgevingswet. De aanvraag heeft betrekking op graafwerkzaamheden ten behoeve van het vervangen van bestaande rioleringen en het plaatsen van twee rioolgemaal in de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het oplossen van afvoerproblemen en het verminderen van stankoverlast.

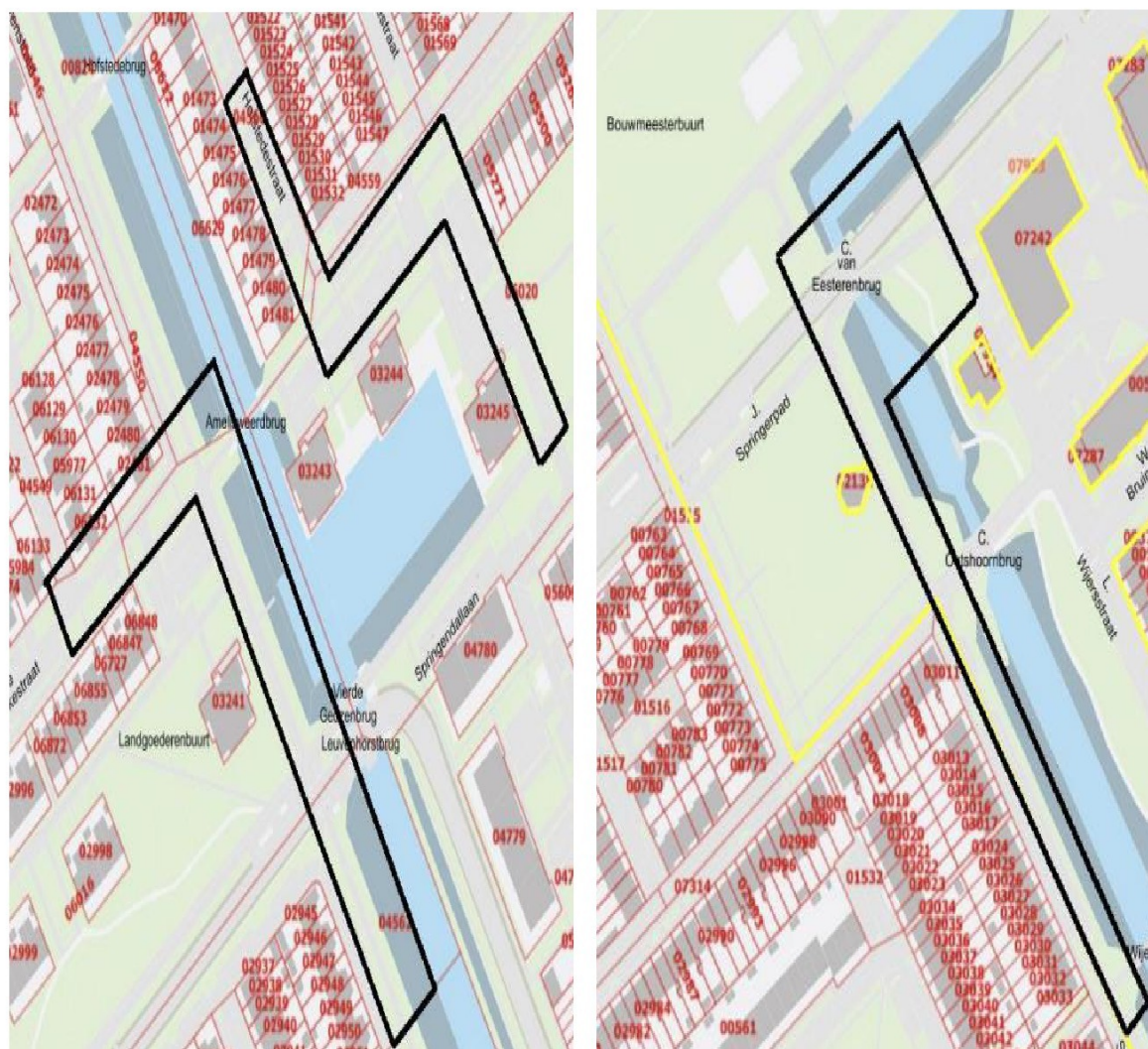
Ter beoordeling en behandeling van de aanvraag maak ik gebruik van rapportages en tekeningen. Het betreft de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Vergunningaanvraagformulier;
Bijlage 2: Uittreksel KvK gemeente Almere;
Bijlage 3: Aanmeldnotitie Ontgrondingsvergunning;
Bijlage 4: Grondbalans civiele rioolprojecten concept;
Bijlage 5: Civiele Riolering 2025_Profielen Bouwmeesterbuurt;
Bijlage 6: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1A;
Bijlage 7: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2A;
Bijlage 8: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 3A;
Bijlage 9: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 4A;
Bijlage 10: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1B;
Bijlage 11: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2B;
Bijlage 12: Civiele Riolering 2025_nieuw situatie 3B;
Bijlage 13: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 4B;
Bijlage 14: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1C;
Bijlage 15: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2C;
Bijlage 16: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 3C;;
Bijlage 17: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 4C;
Bijlage 18: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1D;
Bijlage 19: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2D;
Bijlage 20: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 3D;
Bijlage 21: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1E;
Bijlage 22: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 2E
Bijlage 23: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 3E;
Bijlage 24: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1F;
Bijlage 25: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 2F;
Bijlage 26: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1G;
Bijlage 27: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2G;
Bijlage 28: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1H;
Bijlage 29: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2H;
Bijlage 30: Civiele Riolering 2025_nieuwe situatie 1I;
Bijlage 31: Civiele Riolering 2025_Herstellen 2I;
Bijlage 32: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1J;
Bijlage 33: Civiele Riolering 2025_Herstellen 1K;
Bijlage 34: Flora- en Faunacheck Civiele rioleringsopdrachten;
Bijlage 35: Milieuhygienisch vooronderzoek t.b.v. Civiele rioolopdracht deel 2 landgoederenbuurt;
Bijlage 36: Milieuhygienisch vooronderzoek t.b.v. Civiele rioolopdracht deel 2 Bouwmeesterbuurt;
Bijlage 37: Projectspecificatie rioolgemaal Bouwmeesterbuurt;
Bijlage 38: Projectspecificatie rioolgemaal Landgoederenbuurt;

Bijlage 39: Bureauonderzoek uitgevoerd Bouwmeesterbuurt en Landgoederenbuurt te Almere.

Locatieomschrijving ontgronding

De ontgronding zal worden gerealiseerd op de kadastrale percelen: gemeente Almere, sectie N, nummers 4551, 4560, 4562, 6016, 6020 en 7933. De locatie bevindt zich ten zuiden van de Buitenring, ten noorden van de Middachtenlaan, ten westen van Polderdreef, en ten oosten van de Lage Vaart.



Figuur 1: ligging van het projectgebied

Doel en uitvoering van de ontgronding

Door bodemdaling in de gemeente Almere is op diverse locaties de riolering verzakt. Dit heeft geleid tot afvoerproblemen en stankoverlast. De gemeente is daarom voornemens om de riolering op meerdere locaties te vervangen. In het kader van deze werkzaamheden wordt de ontgronding uitgevoerd, met als doel de bestaande problemen structureel op te lossen.

De ontgroning wordt gefaseerd uitgevoerd. Per straat wordt telkens een deel ontgraven waarin de riolering wordt aangelegd. Na afronding van de aanleg wordt de sleuf aangevuld met de uitkomende grond, waarbij deze in lagen van circa 50 cm wordt verdicht. Vervolgens wordt het volgende deel ontgraven. Het maaiveld wordt daarna afgewerkt met nieuwe verharding. De riolering wordt aangelegd met behulp van sleufbekisting en, waar mogelijk, in open ontgraving. Voor de aanleg van de rioolgemaal wordt een bouwkuip gerealiseerd.

3 Procedure

De aanvraag wordt behandeld volgens de reguliere procedure, zoals bedoeld in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De werkzaamheden die worden uitgevoerd hebben als doel het vervangen van bestaande rioleringen en het plaatsen van twee rioolgemaal. Hierbij wordt tot een diepte van 5,60 meter beneden het maaiveld gegraven. Hierdoor wordt niet voldaan aan de vrijstelling van de vergunningplicht zoals beschreven in artikel 7.6 van de Omgevingsverordening Flevoland (OvF). In artikel 7.6 OvF staat: "In afwijking van artikel 16.7, onder e en g, van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt de uitzondering op het verbod van artikel 5.1 van de Omgevingswet om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten, enkel indien een diepte van 3 meter beneden maaiveld niet wordt overschreden en andere belangen niet of nauwelijks zijn betrokken."

Op 23 oktober 2025 is deze aanvraag aan de betrokken bestuursorganen en adviseurs, het Waterschap Zuiderzeeland, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, de provinciale archeoloog en ecooloog verzonden.

Op 3 december 2025 is een brief aanvullende gegevens verstuurd naar de aanvrager. Deze aanvullende gegevens zijn ontvangen op 2 juni 2026. Hiermee is de procedure met 183 dagen opgeschort.

het besluit zal worden gepubliceerd op de website www.officiële bekendmakingen.nl.

4 Overwegingen ten aanzien van de aanvraag

Bij een aanvraag voor het verlenen van een vergunning voor het uitvoeren van een ontgroning moeten alle bij de ontgroning betrokken belangen worden afgewogen. Daarbij wordt uitgegaan van het Omgevingsprogramma Flevoland (Omgevingsprogramma), de OvF en 'Beleidsregel omgevingsvergunningsplichtige milieubelastende activiteiten onder de Omgevingswet' (hierna: Beleidsregel).

De ontgroning

Bij deze vergunningaanvraag is sprake van een secundaire ontgroning. De ontgroning wordt namelijk uitgevoerd ten behoeve het vervangen van bestaande rioleringen en het plaatsen van twee rioolgemaal in de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten. De activiteit is niet gericht op het winnen van oppervlaktedelfstoffen.

De vergunningaanvraag dient te worden getoetst aan het in de Beleidsregel weergegeven beleid voor secundaire ontgrondingen.

Naast deze effectgerichte afweging wordt de aanvraag ook getoetst aan de voorziening in oppervlaktedelfstoffen binnen de dijken van Flevoland.

In hoofdstuk 3 van de Beleidsregel worden de voor secundaire ontgroningen belangrijkste uitgangspunten geschetst. Deze uitgangspunten zijn onder te verdelen in de volgende onderwerpen:

- Voorziening oppervlaktedelfstoffen;
- Waterhuishoudkundige aspecten;
- Natuurwaarden/Ecologie;
- Archeologische/aardkundige waarden;
- Bodem/Grondwaterbescherming;
- Effecten voor omwonenden.

4.1 Voorziening oppervlaktedelfstoffen

In het Omgevingsprogramma wordt aangegeven dat een hoogwaardige grondstof niet ingezet dient te worden voor laagwaardige toepassingen. Dit beleidsuitgangspunt heeft een directe relatie met het standpunt van de provincie om geen primaire winningen van oppervlaktedelfstoffen in Flevoland toe te staan.

Het maaiveld binnen het projectgebied kent een gemiddelde hoogte van circa 4,00 meter minus NAP. De ontgravingswerkzaamheden beschreven in deze aanvraag zullen reiken tot 5,60 meter benden maaiveld, wat komt overeen met circa maximaal tot 9,60 meter minus NAP.

Het totale ontgrondingsoppervlak bedraagt 938 m². In totaal zullen circa 1.514 m³ klei en 735 m³ zand worden ontgraven. De vrijkomende grond wordt elders binnen het plangebied toegepast.

Conclusie:

Er wordt met deze ontgroning voldaan aan de voorwaarde dat geen hoogwaardige grondstoffen worden gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

4.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Voor de beoordeling van secundaire ontgroningen worden in de Beleidsregel de volgende genoemde randvoorwaarden gehanteerd:

- *secundaire ontgroningen dienen zodanig te worden uitgevoerd dat er geen verdroging of vernatting optreedt, dan wel dat dit tot een minimum wordt beperkt;*
- *bij secundaire ontgroningen dient verzilting en/of eutrofiëring van het oppervlaktewater te worden voorkomen of tot een minimum te worden beperkt;*
- *bij secundaire ontgroningen dient aantasting van de kwaliteit van het grondwater te worden voorkomen of tot een minimum te worden beperkt;*

- *secundaire ontgravingen moeten zodanig worden uitgevoerd dat zij niet leiden tot een aantasting van waterhuishoudkundige functies.*

Milieuzonering en beschermingsstatus

De locatie van de ontgraving valt niet binnen een milieubeschermingsgebied of boringsvrije zone, waardoor geen aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn.

Maaiveldhoogte, waterpeil en grondwater

Volgens de gegevens in het aanvraagformulier (bijlage 1) ligt het maaiveld binnen het projectgebied gemiddeld op circa 4,0 meter minus NAP. Dit komt overeen met de hoogtegegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Het polderpeil ter plekke is 5,80 meter minus NAP.

Het plangebied kent een gemiddelde grondwaterstand van circa –5,50 m NAP, gebaseerd op de isohypsenkaart (zie Aanmeldnotitie Ontgrondingsvergunning, bijlage 3). De dichtstbijzijnde meetpunten uit het DINO-loket van TNO, gelegen binnen een straal van circa 1 kilometer, bevestigen deze grondwaterstand. De in deze aanvraag beschreven ontgravingswerkzaamheden reiken tot circa –9,60 m NAP en zullen daarmee het grondwaterniveau bereiken.

Bemaling

Om de bouwkuip droog te houden wordt open bemaling toegepast met een capaciteit van circa 140 m³ per uur, gedurende een periode van maximaal zes maanden. Hiervoor zal door de aannemer een melding worden ingediend bij Waterschap Zuiderzeeland, conform het vergunningaanvraagformulier.

Hydrologische effecten van de ontgrondingswerkzaamheden

Het overgrote deel van de uit te voeren ontgraving bevindt zich in de kleilaag, evenals de grondwaterstand. Aangezien klei een zeer lage doorlatendheid heeft (k-waarde circa 0,05–0,0001 m/dag), is slechts beperkte bemaling nodig om de sleuf droog te houden. Door deze lage doorlatendheid zal het effect van de bemaling op de grondwaterstand buiten de sleuf gering zijn. Hierdoor worden geen noemenswaardige geohydrologische effecten verwacht.

Stabiliteit van taluds en bodem

Vanwege de ontgravingsdiepte en de beperkte beschikbare ruimte wordt gebruikgemaakt van sleufbekisting. De stabiliteit van de sleuf en een eventuele opdrijving worden door de aannemer uitgewerkt en onderbouwd in het bemalingsplan.

Vergunning Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft op 28 oktober 2025 advies uitgebracht, waarin is aangegeven dat zij geen inhoudelijk advies kunnen verstrekken. Op grond van de Omgevingswet en de Waterschapsverordening van Waterschap Zuiderzeeland is voor de bescherming van waterbelangen een vergunning vereist.

Conclusie:

Binnen het projectgebied worden als gevolg van de ontgravingswerkzaamheden geen effecten van verdroging of vernatting verwacht, mits de melding voor de bemaling door Waterschap Zuiderzeeland wordt geaccepteerd. De waterbelangen worden betrokken bij de beoordeling van de aan te vragen omgevingsvergunning bij Waterschap Zuiderzeeland.

4.3 Natuurwaarden/Ecologie

Beoordeeld is wat de gevolgen kunnen zijn voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de Provinciale Natuurnetwerken, voor zover het niet de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermingszones Natura 2000 onder de Omgevingswet (Ow) betreft.

De Omgevingswet

Met ingang van 1 januari 2024 is de bescherming van (dier)soorten, natuurgebieden en bossen geregeld in de Ow.

Dit betekent dat de provincie besluiten mag nemen over beschermde diersoorten en verantwoordelijk is voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en verantwoordelijk is voor het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Omgevingsvergunningen voor flora- en fauna activiteiten moeten worden aangevraagd bij de provincie.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, "de Kottertocht" ligt op ongeveer 4 kilometer afstand. Vanwege de afstand en de aard van de graafwerkzaamheden heeft de ontgroning geen invloed op dit Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied, "de Stadsbossen Almere" ligt op ongeveer 1 kilometer afstand. Negatieve effecten op de kenmerken en natuurwaarden van dit netwerk zijn daarom uitgesloten.

Soortbescherming

flora & faunacheck

Voor diverse locaties waar rioleringswerkzaamheden zijn gepland, is een flora- en faunacheck uitgevoerd (Flora- en Faunacheck Civiele rioleringsopdrachten, bijlage 34). Het betreft graafwerkzaamheden die buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden. De inventarisatie had als doel vast te stellen of op de betreffende trajecten jaarrond beschermde en/of bedreigde soorten (Rode en Oranje Lijst) aanwezig zijn, waarmee tijdens de uitvoering rekening moet worden gehouden.

Methodiek

De trajecten zijn eenmalig en vlakdekkend geïnventariseerd. Tijdens deze inventarisatie is gericht gezocht naar beschermde en bedreigde plantensoorten. Daarnaast zijn broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen op en in de directe omgeving van de tracés in kaart gebracht. Ter aanvulling is vervolgens de NDFF geraadpleegd om na te gaan of ter plaatse door derden wettelijk beschermde en/of bedreigde soorten zijn waargenomen.

Bevindingen

Binnen het onderzochte gebied zijn geen beschermde of bedreigde soorten aangetroffen. De vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten die in de omgeving van de projectlocaties voorkomen, betreffen uitsluitend huismussen die in de bebouwing nestelen.

Advies

Conform de Flora- en faunacheck kunnen de onderhoudswerkzaamheden doorgang vinden, mits deze worden uitgevoerd in de periode van 1 oktober tot en met 15 februari.

Indien de werkzaamheden buiten deze periode plaatsvinden, dient voorafgaand aan de uitvoering te worden vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn. Hierover zal een voorschrift in vergunning worden opgenomen.

Ecologisch advies van de provincie

De ecooloog van de provincie heeft ingestemd met de resultaten en conclusies van de Flora- en Faunacheck.

Zorgplicht

In de Ow is een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermden soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer redelijkerwijs een andere oplossing aanwezig is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

Conclusie:

Met betrekking tot de ontgraving zullen er geen effecten op een Natuurnetwerk of Natura-2000 flora en fauna te verwachten zijn, op voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften die in deze vergunning zijn opgenomen.

4.4 Archeologische/aardkundige waarden

Archeologische en aardkundige waarden binnen beleidskaders

Het provinciaal beleid ten aanzien van archeologie is vastgesteld in het Omgevingsplan Flevoland, in de Nota Archeologiebeleid en in de beleidsregel archeologie (Omgevingsverordening Flevoland). In haar beleid maakt de provincie onderscheid tussen de Provinciaal Archeologische & Aardkundige Kerngebieden (PAK'en), archeologische aandachtgebieden en de Top-10 archeologische locaties. Deze gebieden en locaties acht de provincie van provinciaal belang.

De locaties Bouwmeesterbuurt en Landgoederenbuurt zijn gelegen binnen een zone die is aangewezen als Archeologisch Aandachtsgebied. Archeologische aandachtsgebieden betreffen gebieden met een relatief hoge dichtheid aan goed geconserveerde archeologische waarden. Deze gebieden omvatten delen van de prehistorische stroomgebieden van de Vecht, IJssel en Eem, waarin onder meer nederzettingen van de Swifterbantcultuur voorkomen.

Binnen archeologische aandachtsgebieden is het beleid primair gericht op het opsporen en planologisch beschermen van archeologische waarden, dan wel – indien bescherming niet mogelijk is – het opgraven van individuele archeologische waarden. Terreinen die zijn opgenomen op de landelijke Archeologische Monumentenkaart (AMK) maken deel uit van deze aandachtsgebieden en dienen in principe altijd planologisch te worden beschermd. Aangezien aan deze aandachtsgebieden geen aanvullend specifiek beleid is gekoppeld, dient het geldende gemeentelijke archeologiebeleid te worden gevolgd.

Op basis van de beleidskaart van de gemeente Almere ligt het projectgebied binnen een zone met archeologische waarde 1, waarvoor een vrijstelling geldt tot een oppervlakte van 500 m² en een graafdiepte van maximaal 1,5 meter onder maaiveld.

Provinciaal archeologisch advies

Op 17 november 2025 heeft de provinciaal archeoloog advies uitgebracht over het projectgebied. In dit advies is aangegeven dat de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente Almere, ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek dient te laten uitvoeren voor het plangebied. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zou worden bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, dan wel of het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding hiervan heeft Transect B.V. in april 2026, in opdracht van de gemeente Almere, een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de Bouwmeesterbuurt en Landgoederenbuurt te Almere (zie bijlage 39). Op basis hiervan is geconcludeerd dat ter plaatse van de locaties waar de voorgenomen werkzaamheden archeologisch relevante bodemlagen kunnen aantasten, aanvullend archeologisch onderzoek wenselijk is. Transect adviseert om dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek ter plaatse van de geplande ingrepen, over een totale lengte van circa 720 meter, inclusief de locaties van de twee geplande gemalen. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de bodemopbouw, de intactheid en de diepteligging van mogelijk aanwezige archeologische niveaus, zodat het archeologisch verwachtingsmodel kan worden getoetst en waar nodig bijgesteld. Tevens is aangegeven dat voorafgaand aan het onderzoek een Programma van Eisen dient te worden opgesteld.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek van Transect heeft de provinciaal archeoloog op 22 juni 2026 een aanvullend advies uitgebracht. In dit advies onderschrijft de provincie de conclusie dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Daarbij wordt echter aangegeven dat dit onderzoek, in overleg met de gemeente Almere, kan worden beperkt tot de locaties van de geplande gemalen. Volgens de provinciaal archeoloog is de holocene bodemopbouw binnen het plangebied reeds voldoende in beeld gebracht door het uitgevoerde bureauonderzoek en zal aanvullend verkennend booronderzoek elders in het plangebied naar verwachting slechts beperkt nieuwe inzichten opleveren.

Daarnaast is geconcludeerd dat archeologische begeleiding van de persleiding- en DWA-sleuven, gelet op de beperkte breedte van deze ontgravingen, vanuit archeologisch oogpunt weinig meerwaarde heeft. Voor de locaties van de geplande gemalen acht de provincie archeologische begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden daarentegen wel zinvol. De ontgravingsoppervlakken van deze locaties bieden voldoende mogelijkheden om eventuele archeologische waarden waar te nemen en het pleistocene niveau te documenteren.

Voor de uitvoering van deze archeologische begeleiding dient vooraf een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Hierin kan tevens de eventuele inzet van de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland (AWN) worden vastgelegd. Daarnaast dient voor de overige deelgebieden een werkprotocol te worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe moet worden gehandeld bij het aantreffen van (onderdelen van) scheeps- of vliegtuigwrakken. Dit protocol dient vooraf ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

Ter borging van deze maatregelen zal aan de vergunning een voorschrift worden verbonden.

Meldplicht bij archeologische vondsten

Voor de vrijgegeven deelgebieden geldt dat, met uitzondering van scheeps- of vliegtuigwrakken waarvoor een werkprotocol vereist is, toevalsvondsten van archeologische aard gemeld moeten worden. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onverwijld te worden gemeld aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de praktijk gebeurt dit via de beheerder van het Provinciaal Archeologisch Depot Flevoland:

E-mail: [redacted]@batavialand.nl

Telefoon: [redacted]

Eventuele vondsten dienen na melding gedurende zes maanden ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek, gerekend vanaf de datum van de melding. Ook deze verplichting zal als een voorschrift in de vergunning worden opgenomen.

Conclusie:

De voorgenomen bodemingrepen kunnen worden uitgevoerd zonder archeologische of aardkundige belemmeringen, op voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorgeschreven maatregelen.

4.5 Bodem/Grondwaterbescherming

Uit de uitgevoerde milieuhygiënisch vooronderzoeken (Milieuhygiënisch vooronderzoek t.b.v. Civiele Rioloopdracht deel 2, bijlage 35 en Milieuhygiënisch vooronderzoek t.b.v. Civiele Rioloopdracht deel 2 Bouwmeesterbuurt, bijlage 36) blijkt dat in het gebied waar de graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden geen bekende bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Op basis hiervan is aanvullend PFAS-onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie:

De verwachting is dat de voorgenomen bodemingrepen zonder belemmeringen kunnen worden uitgevoerd. Er is nooit volledig uit te sluiten dat er een verontreiniging binnen het gebied zal worden aangetroffen. Er zijn voorschriften in de vergunning opgenomen voor het melden van eventuele verontreinigingen die optreden als resultaat van de ontgronding.

4.6 Effecten voor omwonenden en verkeer

Tijdens de graafwerkzaamheden kunnen tijdelijke effecten optreden voor omwonenden en het verkeer in en rondom het plangebied. Omwonenden kunnen hinder ondervinden in de vorm van geluid, stof, verminderde bereikbaarheid en een toename van werkverkeer. Voor het verkeer kan sprake zijn van tijdelijke wegversmallingen, (gedeeltelijke) afsluitingen, omleidingen en een verminderde doorstroming. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers.

De hinder is naar verwachting tijdelijk en beperkt tot de uitvoeringsperiode. Ter beperking van de overlast worden de werkzaamheden waar mogelijk gefaseerd uitgevoerd, worden werkvakken veilig afgezet en wordt gewerkt conform de geldende richtlijnen (onder meer CROW-richtlijnen). De bereikbaarheid van woningen en bedrijven, evenals de doorgang voor hulpdiensten, blijft te allen tijde geborgd.

Daarnaast worden maatregelen getroffen om stof- en geluidhinder zoveel mogelijk te beperken, zoals het nat houden van het werkvlak, het afdekken van transport en het beperken van stationair draaien van materieel. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van elektrisch materieel. Omwonenden worden tijdig geïnformeerd over de planning, fasering en eventuele omleidingen.

Conclusie:

De ontgrondingsactiviteiten leiden, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen, niet tot onaanvaardbare effecten voor omwonenden en het verkeer.

5 Ruimtelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere heeft op 23 oktober 2025 de gelegenheid gekregen om dit project te toetsen aan het Omgevingsplan.

Op 15 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere advies uitgebracht. In dit advies is vastgesteld dat op het betreffende perceel het bestemmingsplan Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Landgoederenbuurt en Polderpark van toepassing is.

Bij de beoordeling is vastgesteld dat op deze locaties graafwerkzaamheden plaatsvinden tot een diepte van circa 5,60 meter onder maaiveld. Voor deze locaties geldt een vrijstelling tot een diepte van 1,5 meter onder maaiveld. Dit betekent dat werkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter onder maaiveld uitsluitend mogen worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Hiertoe dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Eventuele archeologische vondsten en grondsporen dienen te worden vastgelegd in een rapportage die voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

In overleg tussen de provinciaal archeoloog en de gemeentelijk archeoloog is afgesproken dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling door de initiatiefnemer een archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied dient te worden uitgevoerd.

De resultaten, conclusies en adviezen uit dit onderzoek worden nader behandeld in hoofdstuk 4.4 'Archeologische/aardkundige waarden'.

Conclusie:

De in de vergunning aangevraagde activiteiten passen binnen het geldende Omgevingsplan.

6 Conclusie

Gezien het Omgevingsprogramma, de Beleidsregel omgevingsvergunningsplichtige milieubelastende activiteiten onder de Omgevingswet, de OvF en de te verwachten effecten van de ontgrondingen op de omgeving, kan de vergunning voor het ontgronden worden verleend. Aan de vergunning worden voorschriften verbonden ter bescherming van betrokken belangen.

Bijlage 1

Vergunningvoorschriften

Behorende bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Flevoland op een aanvraag om een vergunning ingevolge de Omgevingswet voor graafwerkzaamheden in de wijken Landgoederenbuurt en Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten.

1 Begrippen en definities

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

De ontgronding	: De ontgraving zoals aangegeven op de bij de aanvraag gevoegde tekeningen en profielen;
Bevoegd gezag	: Gedeputeerde Staten van Flevoland Postbus 55 8200 AB Lelystad
Uitvoeringsinstantie	: Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) Postbus 2341 8203 AH Lelystad
De houder vergunning	: Gemeente Almere Postbus 200 1300 AE Almere
Schadelijke stoffen	: Stoffen of combinaties van stoffen waarvan in het algemeen verwacht kan worden dat ze de bodem en de kwaliteit van het grondwater direct of indirect nadelig kunnen beïnvloeden.

2 De ontgronding

- 2.1 De ontgrondingswerkzaamheden moeten zijn afgerond op 31 december 2026.
- 2.2 Er mag niet dieper worden ontgraven dan 5,60 meter minus maaiveld.
- 2.3 Er mag op een oppervlakte van 938 m² niet meer dan 1.514 m³ klei en 735 m³ zand worden ontgraven.
- 2.4 De ontgronding moet worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag gevoegde tekeningen van de aanvraag.
- 2.5 De houder van de vergunning moet degene die in zijn opdracht werkzaamheden verricht op de hoogte brengen van de gestelde voorschriften.
- 2.6 Een afschrift van de vergunning dient gedurende de werkzaamheden ter plekke aanwezig te zijn en dient op eerste aanvraag te worden getoond aan de betreffende ambtenaar van de politie en aan door Gedeputeerde Staten aangewezen toezichthoudende ambtenaren.

- 2.7 De vergunninghouder dient op verzoek van de door Gedeputeerde Staten aangewezen toezichthoudende ambtenaren alle gewenste gegevens betreffende het werk aan hen te verstrekken.
- 2.8 De vergunninghouder dient op haar kosten het vervoer van de toezichthoudende ambtenaren binnen de ontgronding en naar de werktuigen te verzorgen. Het vervoer dient te geschieden op een dergelijke wijze dat het voor de ambtenaar mogelijk is om de toezichthoudende taak te kunnen uitvoeren, dit ter beoordeling van de toezichthoudende ambtenaar.
- 2.9 De houder van de vergunning is verplicht om ten minste tien werkdagen voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden een werkplan ter goedkeuring digitaal toe te mailen aan: info@ofgv.nl t.a.v. team Leefomgeving. In het werkplan dienen in ieder geval de uit te voeren werkzaamheden, de wijze van uitvoering, de planning van de werkzaamheden, een contactpersoon en een overzicht van de hoeveelheden grond die zal worden afgevoerd, te zijn vermeld. Daarnaast dient u te beschrijven hoe er wordt voldaan aan de voorschriften van dit besluit. De uit te voeren werkzaamheden dienen duidelijk in de vorm van (besteks)tekeningen met toelichting te worden ingediend.

3 Algemeen Milieu

- 3.1 Wanneer de werkzaamheden door onvoorziene omstandigheden in afwijking van het aan de OFGV toegestuurde werkplan moeten worden uitgevoerd, dient dit direct schriftelijk te worden gemeld aan de OFGV.
- 3.2 De houder van de vergunning is verplicht de ontgronding dusdanig uit te voeren dat voor derden en aan de omgeving geen gevaar, schade of hinder wordt veroorzaakt.
- 3.3 Tijdens de werkzaamheden dienen voorzieningen te worden getroffen om te voorkomen dat verontreiniging van de bodem en het grondwater plaatsvindt of kan plaatsvinden.
- 3.4 Het materieel dat ten behoeve van de werkzaamheden wordt gebruikt moet zodanig zijn uitgerust en worden gebruikt, dat verontreiniging van de bodem, het oppervlaktewater en/of het grondwater met olie, brandstof en andere schadelijke stoffen niet kan optreden.
- 3.5 Opslag van brandstoffen dient plaats te vinden in bovengrondse tanks welke dienen te voldoen aan de PGS 30 2021 en zijn geplaatst in een vloeistofdichte bak. Op een vloeistofdichte bak dient een voorziening te worden geplaatst waardoor inregenen wordt voorkomen.
- 3.6 Tijdens het aftanken van het materieel dat ten behoeve van de werkzaamheden wordt gebruikt, mogen geen schadelijke stoffen op of in de bodem geraken.
- 3.7 Eventueel gemorste schadelijke stoffen moeten direct worden verzameld in een vloeistofdichte verpakking en naar een verwerkingsinrichting worden afgevoerd, die beschikt over een voor de verwerking van de onderhavige afvalstoffen vereiste vergunning. Een dergelijk voorval dient te worden gemeld via de milieuklachtentelefoon: (0320) 265400.

4 Ecologie

- 4.1 Er moet gewerkt worden conform de zorgplicht flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.
- 4.2 Met het oog op de bescherming van broedvogels dienen de graafwerkzaamheden plaats te vinden in de periode van 1 oktober tot en met 15 februari. Indien de werkzaamheden buiten deze periode worden uitgevoerd, dient voorafgaand aan de uitvoering door een deskundig ecoloog te worden vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

5 Archeologische waarden

- 5.1 Voorafgaand aan de uitvoering van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de gemalen dient een Programma van Eisen (PvE) voor archeologische begeleiding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. De werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat het Programma van Eisen is goedgekeurd, namelijk de provincie Flevoland (archeologie@flevoland.nl). De graafwerkzaamheden ter plaatse van de gemalen dienen vervolgens te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding door een daartoe gekwalificeerde archeologische organisatie en overeenkomstig het goedgekeurde Programma van Eisen.
- 5.2 voor de overige deelgebieden een werkprotocol worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe te handelen bij het aantreffen van (onderdelen van) scheeps- of vliegtuigwrakken, mits het niet om toevalsvondsten gaat. Dit werkprotocol moet tijdig ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.
- 5.3 De (assistent) provinciaal archeoloog, of degenen die in zijn/haar opdracht werken, dienen gedurende de termijn dat de vergunning geldig is, toegang te worden verleend tot de werkzaamheden.
- 5.4 Indien tijdens het ontgronden voorwerpen, sporen of overblijfselen worden aangetroffen welke, naar redelijkerwijs kan worden vermoed, van historische, oudheidkundige of wetenschappelijke aard zijn moet de houder van de vergunning:
- a. Dit direct melden aan Gedeputeerde Staten van Flevoland door contact op te nemen met de Beheerder van het Provinciaal Archeologisch Depot Flevoland: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@batavialand.nl, tel. [REDACTED]
 - Indien de depotbeheerder niet beschikbaar is, dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog ([REDACTED]).
 - Indien de depotbeheerder en de provinciale archeoloog niet beschikbaar zijn, dient contact opgenomen worden met de directeur van de Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed (RCE), Smallepad 5, 3811 MG Amersfoort, telefoonnummer: 033-4217421.
 - In het geval dat noch de (assistent) provinciaal archeoloog, noch de RCE bereikbaar zijn, kan contact worden opgenomen met de provincie via de milieuklachtentelefoon ([REDACTED]).
 - b. Alle werkzaamheden in de onmiddellijke nabijheid stilleggen;
 - c. Maatregelen treffen waardoor de vondst niet wordt verstoord dan wel onbereikbaar wordt;

- d. Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.
- 5.5 Naar aanleiding van de melding als bedoeld in voorschrift 5.3 en voorschrift 5.4, kan Gedeputeerde Staten aan de vergunninghouder de verplichting opleggen nader onderzoek te laten uitvoeren door een (erkend) bedrijf. De kosten daarvan moeten door de vergunninghouder worden gedragen.

6 Uitzonderlijke omstandigheden

- 6.1 Indien door wat voor oorzaak dan ook, schadelijke stoffen op of in de (water)bodem of het oppervlaktewater dreigen te geraken of ten gevolge van een ongewoon voorval in de zin van Hoofdstuk 19 Omgevingswet in samenhang met 2.22 Bal, dient de houder van de vergunning direct:
 - a. Daarvan telefonisch melding te doen aan Gedeputeerde Staten (binnen en buiten kantooruren milieuklachtentelefoon () en ingeval van waterbodem en oppervlaktewater verontreiniging tevens melding te doen aan het Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad;
 - b. Al het nodige te ondernemen om verdere verontreinigingen te voorkomen;
 - c. De aard, de mate en de omvang van de bodemverontreiniging op een door Gedeputeerde Staten goed te vinden wijze te bepalen;
 - d. De opgetreden bodemverontreiniging, op een door Gedeputeerde Staten goed te keuren wijze, binnen een door Gedeputeerde Staten te bepalen termijn, ongedaan te maken;
 - e. Eventuele tanks en/of andere objecten (zoals leidingen, kabels en buizen), die met de verontreinigende stoffen in aanraking zijn geweest, te controleren op aantasting en, indien nodig, te herstellen of te vervangen;
 - f. Alle door de ambtenaren optredend namens Gedeputeerde Staten gegeven aanwijzingen en opdrachten, die het onder b, c, d, en e gestelde ten doel hebben, op te volgen.