

Aan de raad van de gemeente Almere

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Vogelhorst

Geachte raad,

Wij zijn, zoals wij u al eerder hebben geïnformeerd, bezig met het actualiseren van een groot aantal bestemmingsplannen. In dit kader hebben wij op 19 mei 2015 besloten het ontwerpbestemmingsplan Vogelhorst ter inzage te leggen. Met deze brief informeren wij u hierover.

Plangebied

Het bestemmingsplan Vogelhorst heeft betrekking op het gebied zoals hieronder in rood aangegeven. Het gaat om 'Vogelhorst I' dat in de jaren '90 is gerealiseerd en Vogelhorst II, dat sinds 2008 in ontwikkeling is genomen.



Voor 'Vogelhorst I' gelden diverse wijzigingsplannen op basis van het bestemmingsplan 'Almere West en Oost' uit 1983. Deze planologische regelingen zijn verouderd en daarom is Vogelhorst I opgenomen in het voorbereidingsbesluit dat in juni 2014 voor diverse gebieden in Almere is vastgesteld. Voor het gebied 'Vogelhorst II', geldt een bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld en in 2010 partieel is herzien.

Dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft het gedeelte aan de zuidkant van de vijver waar actieve gronduitgiften worden gedaan, meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals afgesproken in de Programmabegroting van 2015. Het overige gedeelte van Vogelhorst II is in deze begroting aangemerkt als NIEGG-gebied (Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Voor dit deel wordt in de Programmabegroting 2016 een voorstel gedaan dat zal dienen voor eventuele toekomstige planologische wijzigingen. Tot die tijd blijft het bestemmingsplan 'Vogelhorst II' uit 2007 hier van kracht.

Tenslotte wordt de strook die is gelegen tussen Vogelhorst II en de Kievitsweg geactualiseerd omdat hier ook het verouderde bestemmingsplan 'Almere West en Oost' uit 1983 en het voorbereidingsbesluit geldt. Deze strook wordt niet meegenomen in het omgevingsplan voor Oosterwold.

Datum
19 mei 2015

Uw brief van/kenmerk

Ons kenmerk
DSO/2015/

Bijlage(n)

Inhoud

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik en bestaande bebouwingmogelijkheden als zodanig zijn bestemd. In het plangebied spelen vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn:

- **Bouwregels:**
De woonbestemming is ruimer bestemd dan in de vorige planologische regelingen, op basis van de standaard bouwregels die voor Almeerse bestemmingsplannen worden gehanteerd. Voor Vogelhorst I waren de geldende bouwregels voornamelijk op ontwikkeling gericht, terwijl nu behoefte is aan bouwregels voor het beheer van het gebied. In Vogelhorst II zijn de bouwregels verruimd en vereenvoudigd –de kavelgrootte wordt vrij gelaten- om meer flexibiliteit te hebben bij de uitgifte van kavels. In het gehele gebied wordt alleen nog maar een bouwhoogte voorgeschreven en geen goothoogte. Voor het overige worden bouwregels opgenomen ter handhaving van de huidige bebouwing en om het karakter van de villawijk te behouden. Ten behoeve van de flexibiliteit van het plan zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen van diverse maten en voorgeschreven afstanden, waarbij de voorwaarde geldt dat bij gebruik hiervan de aanliggende percelen niet onevenredig worden benadeeld.
- **Gebruiksregels:**
Er gelden ruimere gebruiksregels voor de woningen, zoals deze sinds de vaststelling van de Beleidsnota kleine bouw 2008, gelden waardoor er beroep en bedrijf aan huis mogelijk is.
- **Regels met betrekking tot handhaving van de hout- en groenwallen:**
In de voorgaande planologische regelingen voor het deel Vogelhorst I zijn, ter bescherming van de hout- en groenwallen die aan de achterzijde van de woningen zijn gelegen en een natuurlijke erfafscheiding vormen tussen de percelen deze als zodanig bestemd. Dit is ook in de individuele grondcontracten en bij de uitgifte in mandeligheid vastgelegd. Deze stroken krijgen in het nieuwe bestemmingsplan ook weer een Groendoeleinden bestemming, maar wel met een afwijkingsmogelijkheid om de mogelijkheid te bieden om –onder voorwaarden- beperkte bebouwing is deze stroken toe te staan, voorzover de hout- en groenwallen in stand blijven. In Vogelhorst II zijn geen hout- en groenwallen opgenomen.
- **Vaststellen hogere waarden:**
Voor het gedeelte van Vogelhorst II waar nog geen woningen zijn gerealiseerd is sprake van een nieuwe situatie op grond van de Wet Geluidhinder. Voor dit gedeelte is een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld waarbij de geluidbelasting tot 2025 is bepaald. Op basis daarvan wordt voorgesteld om een hogere waarde voor dit gebied vast te stellen tot 50dB. De hogere waarden worden in mandaat door de directeur Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek vastgesteld. Het door de Omgevingsdienst opgestelde 'ontwerp besluit hogere waarden' wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er kunnen zienswijzen worden ingediend door belanghebbenden.

Vooroverlegreacties

In het kader van het ambtelijk vooroverleg hebben het Waterschap Zuiderzeeland, de Brandweer, Rijkswaterstaat en de provincie Flevoland laten weten geen inhoudelijke reactie te hebben en in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Procedure en informatie aan bewoners

Door het plan ter inzage te leggen start de formele bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan wordt met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan tijdens die zes weken schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Ook wordt er op 27 mei 2015 een bewonersavond georganiseerd. Bewoners kunnen zich op die avond laten informeren over het plan en vragen stellen aan de aanwezige medewerkers van de gemeente.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,

de secretaris,
A.J. Grootoink

de burgemeester,
A. Jorritsma - Lebbink