



Belangenvereniging
Almere Hout -Vogelhorst-

Informatie brochure Inrichting Vogelhorst 1, Boswallen en Waterbeheer



Informatie brochure Hout- en boswallen Vogelhorst I en Waterbeheer

Deze informatie brochure is samengesteld door de Belangenvereniging Almere Hout ("BAH"). Het betreft een samenstelling van informatie die (op dit moment, oktober 2025) beschikbaar is op de website van de gemeente Almere, het Burgerlijk Wetboek en de verschillende koopcontracten van woningen in Vogelhorst I. De BAH kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor de juistheid van deze informatie. De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld, waarbij de BAH onder meer is uitgegaan van de juistheid van de door derden verstrekte informatie. De BAH kan ook niet bemiddelen bij eventuele conflicten over dit onderwerp tussen burens. Daarvoor kunt u zich wenden tot de gemeente en/of buurtbemiddeling.

Inhoudsopgave

1. Inrichtingsplan Vogelhorst 1
2. Korte samenvatting hout- en boswallen
 - 2.1 Hout- en boswallen Vogelhorst I
3. Teksten en verwijzingen bestemmingsplan
4. Uitleg mandelig eigendom
5. Onderzoek naar kavels en mandeligheid
 - 5.1 Bewijs van eigendom
6. Waterbeheer

In deze brochure staan veel links naar websites, waardoor het handig kan zijn om de brochure online te lezen. Kijk daarvoor op www.bah-almerehout.nl en of www.almerehoutleeft.nl bij organisaties/ werkgroep Groen. Daar vindt u ook de brochures die destijds zijn uitgegeven over de beplanting van de boswallen.

1. Inrichtingsplan Vogelhorst 1

Op 9 mei 1990 ging de bouw van start van villapark Almeerderhout. De naam ging over in villapark Almere Hout totdat de gemeente onze wijk Vogelhorst is gaan noemen. Wonen in Vogelhorst 1 is wonen in het groen.

De wijk is ingedeeld in 'crescents', groene kamers die van elkaar gescheiden worden door brede, met bomen en struiken beplante, verhoogde stroken grond (boswallen).

De wijk wordt gekenmerkt door de beslotenheid en de gekromde lijnen van beplanting en wegen. Boszomen, boomsingels, houtwallen en waterpartijen doen het karakter van een bosachtige omgeving ontstaan.

De structuur van het plan wordt bepaald door een centrale ontsluitingsweg, de Nachtegaallaan, die haaks staat op de Watersnipweg. Aan weerszijden van deze laan slingeren licht gebogen straatjes, omzoomd door ruime kavels voor vrijstaande villa's. In een latere fase zijn hier ook twee-onder-een-kapwoningen toegevoegd, waardoor de wijk een gevarieerd karakter heeft gekregen.

Aanvankelijk was de Nachtegaallaan ingericht als een laan met een maximumsnelheid van 50 km/u. Omdat er echter te hard werd gereden en bij de twintig zijstraatjes voorrang moest worden verleend, is de snelheid teruggebracht naar [30 km/u](#). Dit heeft geleid tot een bijzondere situatie, aangezien 30 km/u-wegen doorgaans slechts één rijloper hebben en geen middenberm. De voorrangsregel is gehandhaafd gebleven.

Van de zijstraatjes zijn de tuinen door hagen van de openbare ruimte afgescheiden. Per straat is een type boom gekozen die aansluit bij de toegepaste architectuur van de woningen. De straten zijn ingericht met aan één zijde een grasstrook van ongeveer twee meter breed, bestemd voor [tijdelijk parkeren en passeren](#). In deze grasstroken bevinden zich ook de waterpunten voor de brandkranen en lopen kabels en leidingen ondergronds. Aan de andere zijde is een grindstrook van ongeveer één meter breed, die eveneens dienstdoet als [kabelstraat](#). De rijloper zelf heeft een breedte van ongeveer vier meter, waardoor het groene en ruimtelijke karakter van de wijk behouden blijft.

Op de website perceelloep.nl kunt u de straatindeling goed bekijken.

2. Korte samenvatting hout- en boswallen

Door de verkaveling in Vogelhorst I zijn de hout- en boswallen in het noordelijk deel (de fases A en B) aan de bewoners in *eigendom* uitgegeven. In de latere fases C en D daarentegen zijn de hout- en boswallen in *mandeligheid* uitgegeven. Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk (onverdeeld) eigendom. Dat - grof gezegd - wil zeggen dat niet is vastgesteld van wie welk deel is.

Van belang is en blijft, ongeacht de vorm van eigendom de toepasselijkheid van het bestemmingsplan. De hout- en boswallen hebben een *groendoeleinden bestemming*. Dat betekent dat de bewoners géén bouw-/hekwerven en dergelijke mogen plaatsen of de hout- en boswallen mogen verwijderen. Het groene karakter van de wijk moet worden gewaarborgd.

2.1 Hout- en boswallen Vogelhorst I

Door de indeling (verkaveling) in Vogelhorst I, met woningen aan weerszijden van straatjes, grenzen de meeste tuinen met de achterzijde aan elkaar.

Vanwege het gewenste parkachtige en landelijke karakter zijn deze achtertuinten gescheiden door hout- en boswallen. **Deze hout- en boswallen zijn in de huidige geldende bestemmingsplannen geen onderdeel van de 'Woondoeleinden' bestemming maar hebben een 'Groendoeleinden'**

Verschillende gedeelten (fase A en B, het noordelijke deel van Vogelhorst I) van deze hout- en boswallen zijn uitgegeven aan de bewoners. Deze bewoners zijn dus *eigenaar* van het stuk hout- en boswal achter hun tuin. Deze stukjes hebben ook allemaal een eigen kavelnummer in het kadaster. **De bestemming is niet gewijzigd, hetgeen betekent dat er geen erfbouw mag worden opgericht en dat de bestemming 'Groendoeleinden' moet worden gehandhaafd.**

In latere fases in het plangebied (fase C en D, het zuidelijke deel van Vogelhorst I) zijn de hout- en boswallen in *mandeligheid* uitgegeven.

In de hiervoor afgesloten koopcontracten is ook privaatrechtelijk vastgelegd dat deze gronden niet mogen worden bebouwd.

Voor zowel de hout- en boswallen in eigendom als in mandeligheid gelden dezelfde regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan, Artikel 5 *Groen-2*. In die zin is er dus geen verschil tussen mandeligheid en eigendom.

In paragraaf 3.2.3 *Groen-2* is een toelichting op de bestemmingsregeling van deze gronden opgenomen.

Op de website van het [omgevingsloket](#) kunt u de verschillende bestemmingen raadplegen.

Op de website [perceelloep.nl](#) kunt u de verschillende percelen goed bekijken, op [topotijdreis.nl](#) kunt u fotobeelden van de verschillende jaren bekijken.



3. Teksten en verwijzingen bestemmingsplan

Artikel 5 Groen-2

Link naar de toelichting op de bestemming 'Groen-2' [3.2.3 Groen-2](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hout- en boswallen;
- b. overige functioneel met de bestemming 'Groen-2' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving geen bouwwerken worden opgericht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden te gebruiken voor:
 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 2. het opslaan van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde in lid 5.3 onder a. is niet van toepassing op:
 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de bestemming en aanduidingen.
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het verwijderen van de hout- en boswallen.

3.2.3 Groen-2

Toelichting op [Artikel 5 Groen-2](#).

Er is in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen het openbaar groen waarvoor [Artikel 4 Groen-1](#) geldt en het privé groen in Vogelhorst, dat een afscheiding vormt aan bewoners is verkocht dan wel in mandeligheid is uitgegeven, waarvoor in [Artikel 5 Groen-2](#) regels zijn opgenomen. De hoofdregel is dat de gronden met de bestemming Groen-2 onbebouwd dienen te blijven vanwege de op deze gronden aanwezige hout- en boswallen die als een natuurlijke erfafscheiding tussen de percelen fungeren.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het instandhouden van de hout- en boswallen ook van belang om het groene karakter van de wijk te waarborgen.

Het wordt dan ook in strijd met de bestemming geacht om de hout- en boswallen te verwijderen. Dit wordt in artikel [5.3 Specifieke gebruiksregels](#) voorgeschreven.

Artikel 4 Groen-1 heeft betrekking op het openbare groen, eigendom van de gemeente.

Dit betreft dus het openbare groen in onze wijk dat ook vaak grenst aan de private percelen zoals de hierboven beschreven hout- en boswallen.

Artikel 4 Groen-1

Link naar de toelichting op de bestemming 'Groen-1' [3.2.2 Groen-1](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatief medegebruik, waaronder één jongeren ontmoetingsplaats;
- c. bos en natuur;
- d. water en waterberging;

met de daarbij behorende

- a. verhardingen, ruiters-, voet- en fietspaden;
- b. recreatieve-, sport- en speelvoorzieningen;
- c. kunstwerken en kunstobjecten;
- d. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Groen-1' verbonden voorzieningen.

3.2.2 Groen-1

Toelichting op [Artikel 4 Groen-1](#).

Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar groen in de wijk. Dit zijn de stroken langs de lanen en het groen dat de wijk omringd. Verder is deze bestemming opgenomen voor de centrale groene ruimte bij de Torenvalklaan en de archeologische vindplaats tussen de vijver en de Pauwlaan. De vindplaats heeft ter bescherming van het gebied een dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 2](#). Op dit plantsoen is een Jongeren Ontmoetingsplaats gerealiseerd. Deze was in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt en wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

4. Uitleg Mandelig eigendom

- **Mandeligheid:** = een bijzondere vorm van *gemeenschappelijke eigendom* van een onroerend goed (hier de hout- en boswal) die tot *gemeenschappelijk nut* strekt van twee of meer erven. Een eigenaar van een aangrenzend deel kan dus, als er sprake is van mandeligheid *niet* zelf bepalen wat met de hout- en boswal direct grenzend aan zijn perceel kan of moet worden gedaan. Je kunt het dus niet zelfstandig toe-eigenen, kopen of verkopen. Dat tast het gemeenschappelijk nut aan. Bovendien komen die rechten je als mede-eigenaar niet toe.
- **Onverdeeld aandeel** = een aandeel, in dit geval in de hout- en boswallen, waarvan de grenzen niet zijn vastgelegd in het kadaster en een notariële akte
- **Het gemeenschappelijk nut** = een voor iedereen van belang zijnde zaak. In dit geval is het voor alle deelgerechtigde bewoners van belang dat de hout- en boswallen intact blijven en een groenbestemming houden.

5. Onderzoek naar kavels en mandeligheid

Vogelhorst is in de jaren 1992/1998 in vier delen gebouwd, het 3^{de} deel, ook wel genoemd fase C, dit deel bestaat uit de Meerkoetlaan, Wintertalinglaan, Smientlaan, Bergeendlaan en de Rietganslaan.

Deze lanen zijn omgeven door mandelige hout- en boswallen. Deze kavels zijn in het kadaster bekend onder de nummer AMR04-A-498/ 508/ 1230*/ 339/ 491 en 480.

*eerder bekend onder nummer 349

Fase D, dit deel bestaat uit Kiekendieflaan, Buizerdlaan, Haviklaan, Sperwelaan en de Torenavalklaan

Deze lanen zijn omgeven door mandelige hout- en boswallen. Deze kavels zijn in het kadaster bekend onder de nummer AMR04-A-624/ 606/ 596/ 583/ 559 en 549.

5.1 Bewijs van eigendom

In uw akte van levering staat, onder de kop **Levering, registergoed en gebruik** het volgende:

- punt A de gegevens van uw woonhuis en de daarbij behorende kavel.
- punt B het .../.....* **“onverdeeld”** aandeel in de stroken bestemd voor aarden wallen met houtopstand gelegen te Almere-Hout, uitmakende **“gedeelten”** van de hierboven genoemde kavels.

*kavel grootte/ grootte **alle** betrokken woon kavels

Bijvoorbeeld:

In fase C hebben alle 130 woonkavels een totale oppervlakten van 97.431m²

De Hout- en Boswallen van fase C hebben een totale oppervlakten van 22.742m²

Als dan bijvoorbeeld de individuele woonkavel een oppervlakte heeft van 800m², is de som als volgt:

$$800 : 97.431 \times 22.742 = 186,73\text{m}^2.$$

Echter doordat het een “onverdeeld” aandeel is kunnen er geen rechten aan deze berekeningen voortvloeien. Komt bij dat er ook woonkavels zijn die niet of gedeeltelijk aan de hout- en boswallen grenzen ook deelgenoot zijn in het mandelig eigendom.

In dezelfde akte “BIJZONDERE BEPALINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN” staat het volgende:

H. MANDELIGHEID HOUT- EN BOSWALLEN

In het eerste deel van deze alinea worden de oorspronkelijke percelen met de kadastrale gegevens en gegevens waarmee deze in de openbare registers van registergoederen ingeschreven zijn genoemd.

Daarna wordt beschreven dat de onder punt B genoemde stroken worden benut voor het maken van hout- en boswallen en zullen deze worden bestemd tot **gemeenschappelijk nut** (zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek) van de eigenaars van de bouwkelevs fase C van “Villapark Almeerderhout”.

Vervolgens wordt er voor het gebruik en beheer verwezen naar de akte houdende een vaststelling van een beheersregeling zoals deze bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek.

Speciaal wordt nog verwezen naar de in laatstgenoemde akte opgenomen bijzondere gebruiksbepalingen, woordelijk luidend als volgt:

Bijzondere gebruiksbepalingen

Artikel 5

- 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 is het talud aan de binnenzijde van de tuin van een bouwkelev niet toegankelijk voor andere deelgenoten dan de deelgenoot/eigenaar van die bouwkelev, waaronder mede begrepen de personen als bedoeld in artikel 1 lid 2.*
- 2. "Het dak" (de bovenzijde van de hout- en boswallen) is niet toegankelijk voor andere deelgenoten, de personen bedoeld in artikel 1 lid 2 daaronder mede begrepen, dan diegene (n) wiens tuin daaraan grenst.*
- 3. Door/vanwege de projectontwikkelaar: Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij B.V., gevestigd te Zoetermeer, zal op de hout- en boswallen de eerste groenstructuur worden aangebracht, welke door de deelgenoten in stand moet worden gehouden.*
- 4. De eerste vijf jaar na het inboeren van de aanplant op de hout- en boswallen, zal de gemeente Almere voor haar rekening zorgdragen voor het beheer en onderhoud.*
- 5. Eerst na verloop van de in lid 4 bedoelde onderhoudsperiode van vijf jaar mogen in het talud uitsluitend bloemen, heesters, bomen worden geplant en of gras(zoden) gezaaid/gelegd onder voorwaarde dat deze de structuur van de hout- en boswallen niet aantasten of ondermijnen.*
- 6. Gedurende de in lid 4 bedoelde onderhoudsperiode van vijf jaar zullen de deelgenoten geen bijdragen voor onderhoud en beheer met betrekking tot de hout- en boswallen verschuldigd zijn. Wel kan de vergadering van deelgenoten besluiten tot het vaststellen en innen van bijdragen ter vorming van een reserve als bedoeld in artikel 7 lid 4.*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Om het beheer en onderhoud goed te reguleren had een Vereniging van Eigenaren c.q. deelgenoten moeten worden opgericht. Deze vereniging van eigenaren c.q. deelgenoten is echter nooit opgericht. Dat laat onverlet dat bewoners worden geacht om onderhoud te plegen aan de hout- en boswallen waarbij ze rekening houden met de verplichting om deze ook in stand te houden zoals oorspronkelijk bedoeld. Het ontbreken van een vereniging van

eigenaren/ deelgenoten geeft vooral bij doorverkoop onduidelijkheid met betrekking tot het instandhouden van de hout- en boswallen. De projectontwikkelaar heeft destijds een boekje uitgegeven met daarin allen boom- en plantsoorten die geplant zijn en het onderhoud hiervan. Deze zijn eventueel op te vragen bij de BAH.

6. Waterbeheer Vogelhorst

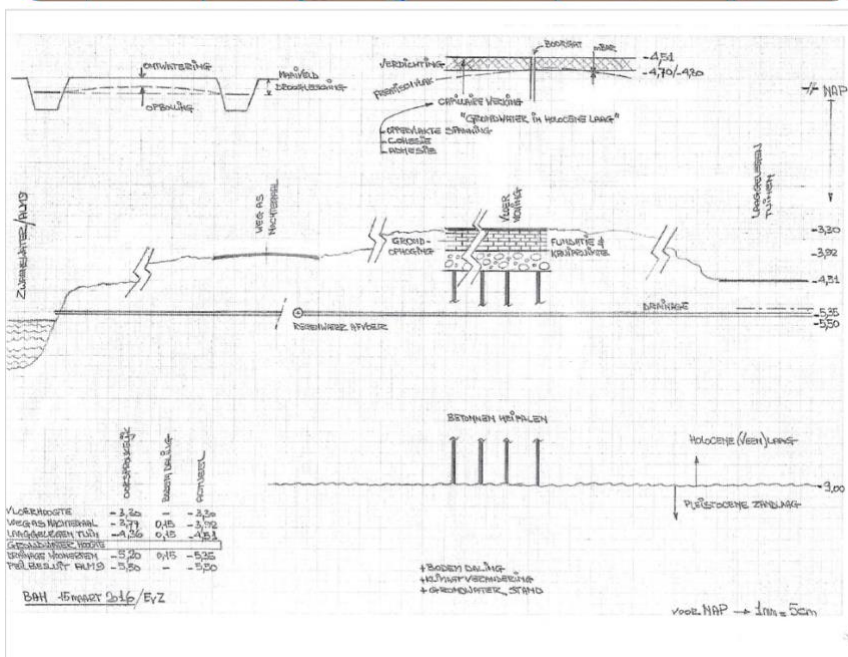
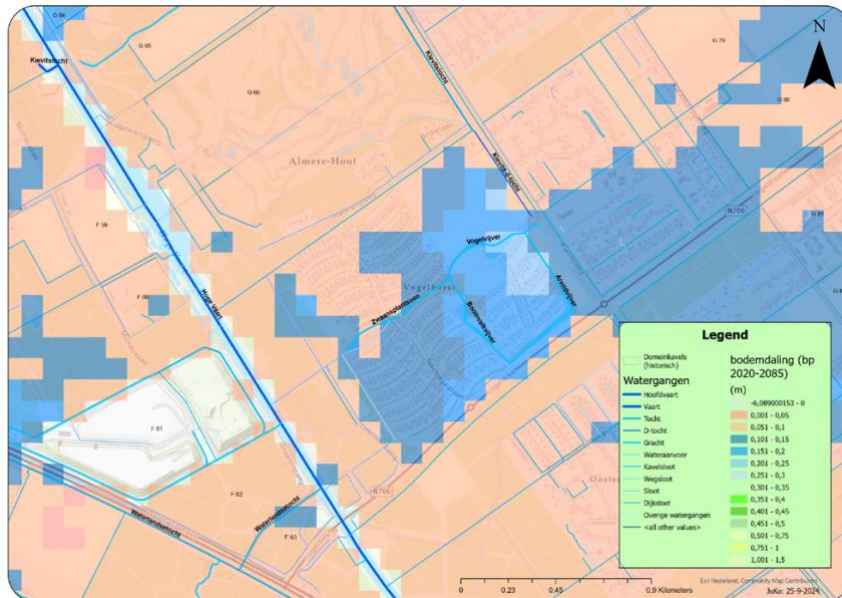
Enkele jaren geleden heeft de werkgroep Water van de BAH de waterstanden in onze wijk in beeld gebracht en heeft ook overleg plaatsgevonden met officiële instanties die het water en de grondwaterstanden beheren. Daarna is een peilbuis in onze wijk geplaatst die door de werkgroep periodiek wordt gemonitord. Ook is bij de Goudvinklaan in Vogelhorst 2 een duiker met verstelbaar schot geplaatst om de waterstand in onze wijk beter te kunnen reguleren. Kijk op de website van de BAH over Waterbeheer voor de berichten en documenten van die periode.

Enkele bewoners uit onze wijk hebben in 2024 o.a. meldingen gedaan bij de gemeente. De gemeente heeft een antwoordbrief verstuurd aan deze bewoners. De strekking van die brief is dat vele tuinen uit VH 1 sinds de oplevering van de eerste bouw uit de negentiger jaren niet of nauwelijks zijn opgehoogd terwijl in de afgelopen decennia er wel sprake is geweest van een aanzienlijke bodemdaling.

Deze [brief](#) is na te lezen op [AlmereHoutLeeft.nl](#).

Op de website van zuiderzeeland.nl staat ook veel informatie over bodemdaling.

<https://www.zuiderzeeland.nl/nieuws/nieuwe-bodemdalingskaart-flevoland-bevestigt-beeld/>





bah.almerehout@gmail.com
werkgroep-groen@bah-almerehout.nl

Deze informatie staat ook op
www.bah-almerehout.nl en
www.almerehoutleeft.nl

