

Nota zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst

Inhoud	pagina
1. Inleiding	3
2. Indieners van de zienswijzen	4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	6
4. Ambtshalve aanpassingen	24
5. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	25

1. Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan voor Vogelhorst is een actualisatie van de volgende geldende planologische regelingen in het gebied:

Bestemmingsplan	Belangrijkste bestemming	In werking getreden
1. Westrand woningbouw Almeerderhout (herziening bestemmingsplan Overvaart)	Woondoeleinden	1990
2. Wijzigingsplan woningbouw Almeerderhout (wijziging van bestemmingsplan Almere West en Oost)	Woondoeleinden	1990
3. Tweede wijzigingsplan woningbouw Almeerderhout, (wijziging van bestemmingsplan Almere West en Oost, vervangt gedeeltelijk het plan genoemd onder 2.)	Woondoeleinden	1992
4. Derde wijzigingsplan woningbouw Almeerderhout, (wijziging van het bestemmingsplan Almere West en Oost)	Woondoeleinden	1994
5. Vierde wijzigingsplan woningbouw Almeerderhout, (wijziging van het bestemmingsplan Almere West en Oost, vervangt gedeeltelijk het plan genoemd onder 4)	Woondoeleinden	1996
6. Vijfde wijzigingsplan woningbouw Almeerderhout, (wijziging van het bestemmingsplan Almere West en Oost)	Woondoeleinden	1997
7. Almere West en Oost (de nog resterende strook)	Agrarisch/Bos	18-08-1983
8. Overvaart (de nog resterende strook)	Leidingenstraat	23-11-1983
9. Villapark Vogelhorst II (gedeeltelijk geactualiseerd)	Woongebied	2008
10. Villapark Vogelhorst II, eerste partiële herziening (gedeeltelijk geactualiseerd)	Woongebied	2010

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 mei 2015 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Na bekendmaking op 5 juni 2015 heeft het plan vervolgens van 8 juni tot en met 20 juli 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 17 juni 2015 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Tijdens de ter inzage legging zijn er zienswijzen ingediend.

2. Indieners zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er 50 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Deze zijn anoniem in onderstaande tabel opgenomen, 40 zienswijzen zijn gelijk aan elkaar, deze zijn ingediend door (leden van) Belangenvereniging Almere Hout (BAH). Ook dat is in onderstaande tabel te zien.

Onderstaande tabel is een (geanonimiseerd) overzicht opgenomen van de ingediende zienswijze. De volledige brieven zijn in een aparte bijlage bij deze nota gevoegd.

Reclamant	Adres	Datum ingekomen	Registratienummer	BAH
1	Rietganslaan	18 juli 2015	4158589	Ja
2	Wintertalinglaan	18 juli 2015		Ja
3	Bergeendlaan	18 juli 2015	4158470	Ja
4	Zomertortellaan	19 juli 2015	4159137	Ja
5	Smientlaan	18 juli 2015	4158773	Ja
6	Parelduikerlaan	18 juli 2015	4158834	Ja
7	Wielewaallaan	18 juli 2015	4158522	Ja
8	Spechtlaan	18 juli 2015	4158840	Ja
9	Korhoenlaan	18 juli 2015	4158461	Ja
10	Rietganslaan	18 juli 2015	4158437	Ja
11	Koekoeklaan	18 juli 2015	4158405	Ja
12 + 12a	Pauwlaan	19 juli 2015	4158881	Ja
13	Rietganslaan	18 juli 2015	4158381	Ja
14	Pauwlaan	18 juli 2015	4158381	Ja
15	Korhoenlaan	19 juli 2015	4158381	Ja
16	Zomertortellaan	18 juli 2015	4158381	Ja
17	Koekoeklaan	18 juli 2015	4158430	Ja
18	Wintertalinglaan	19 juli 2015	4158497	Ja
19	Bonte Kraailaan	18 juli 2015	4158381	Ja
20	Kiekendiefiaan	18 juli 2015	4159128	Ja
21	Spreeuwlaan	18 juli 2015	4158418	Ja
22	Patrijslaan	18 juli 2015	4158814	Ja
23	Bergeendlaan	18 juli 2015	4159155	Ja
24	Pauwlaan	19 juli 2015	4158506	Ja
25	Sperwerlaan	18 juli 2015	4159166	Ja
26 + 26a	Rietganslaan	19 juli 2015	4158757	Ja
27	Rietganslaan	18 juli 2015	4158898	Ja
28	Rietganslaan	18 juli 2015	4158794	Ja
29	Zeearendlaan	18 juli 2015	4159157	Ja
30	Wielewaallaan	18 juli 2015	4158412	Ja
31	Zeearendlaan	18 juli 2015	4158540	Ja
32	Torenvalklaan	18 juli 2015	4158533	Ja
33	Buizerdlaan	18 juli 2015	4158381	Ja
34	Haviklaan	18 juli 2015	4158445	Ja
35	Wielewaallaan	18 juli 2015	4158433	Ja
36	Fellinilaan	20 juli 2015	4160418	Ja
37	Fellinilaan	20 juli 2015	4160392	Ja
38	Buizerdlaan	1 juli 2015	4130811	Nee
39	Keizerarendlaan	6 juli 2015	4135017	Nee
40	Kramsvogellaan	15 juli 2015	4150337	Nee
41	Kramsvogellaan	21 juli 2015	4152375	Nee
42	Buizerdlaan	17 juli 2015	4154061	Nee
43	Kramsvogellaan	15 juli 2015	4152300	Nee
44	Kramsvogellaan	15 juli 2015		Nee
45	Zomertortellaan	15 juli 2015	4152341	Nee

45	Zomertortellaan	15 juli 2015	4152341	Nee
45	Zomertortellaan	15 juli 2015	4153935	Nee
46	Parelduikerlaan	20 juli 2015	4158381	Nee
47	Kramsvogellaan	17 juli 2015	4159146	Nee
48 + 48a	Pauwlaan	20 juli 2015	4174042	Ja
49	Patrijslaan	27 juli 2015	4166683	Ja
50	Kramsvogellaan	?	4174064	Ja

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het bijgaande besluit hogere waarde Wgh schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van ter inzage legging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van ter inzage legging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen.

Zienswijzen kunnen bij de gemeente Almere niet per email worden ingediend, aangezien daar nog geen protocol voor bestaat. Hiervan wordt altijd mededeling gedaan in de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De termijn van ter inzage legging liep af op maandag 20 juli 2015.

Alle ingediende zienswijzen zijn per brief en op tijd ingediend. Een zienswijze is te laat ingediend maar had hiervoor verschoonbare redenen.

Hierdoor zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

4. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder volgt per zienswijze per onderdeel een samenvatting en daaropvolgend het antwoord van de gemeente. Daarbij is aangegeven in hoeverre aan de zienswijze gehoor is gegeven en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.

De zienswijzen van de (leden van) de Belangenvereniging Almere Hout zijn ondersteund door 40 buurtbewoners. De buurtbewoners hebben daarbij aangegeven het van belang te achten dat hun zienswijzen worden beschouwd als individuele zienswijzen in verband met een mogelijk beroep bij de Raad van State.

Reclamant 1 t/m 37 en 48,49 en 50, Belangenvereniging Almere Hout

Zienswijze, Algemeen

De Belangenvereniging Almere Hout (BAH) vindt het van belang dat de wijk het landelijke en exclusieve karakter behoudt. In dit verband remmen de plannen in Oosterwold de verdere ontwikkeling van Vogelhorst. Het bevreemdt de BAH dat in het ontwerp bestemmingsplan voor Vogelhorst II wordt gekozen voor kleinere kavels en in Oosterwold juist grotere kavels worden uitgegeven. Alle aandacht van de gemeente lijkt te zijn gericht op Oosterwold.

Een andere ontwikkeling die de landelijke en exclusieve uitstraling van heel Vogelhorst bedreigt is het gebrekkige onderhoud van het openbaar gebied, de bestrating, wateroverlast in bepaalde gebieden. Men verwacht na de zomer concrete verbetervoorstellen van de gemeente om het groen en landelijke karakter van de wijk te verbeteren

Antwoord gemeente

De gemeente verwacht niet dat het in ontwikkeling nemen van Oosterwold de verdere ontwikkeling van Vogelhorst zal remmen, aangezien beide gebieden op een wezenlijk andere manier in exploitatie worden gebracht en daardoor gericht zijn op verschillende doelgroepen. In Oosterwold worden geen bouwrijpe kavels uitgegeven, maar agrarische grond, die niet bouw en woonrijp is, waar initiatiefnemers derhalve alles zelf moeten (laten) doen. Zij dienen ook alle voorzieningen die zij aanleggen te onderhouden naar de toekomst toe: inclusief de weg, openbaar groen, waterwegen en mogelijke toekomstige aanpassingen die nodig zijn voor bijvoorbeeld sanitatie en dergelijke.

In Vogelhorst kopen toekomstige bewoners grond die bouwrijp is en heeft de gemeente de zorg voor het onderhoud van het openbaar gebied.

Voor wat betreft het tweede gedeelte van de algemene zienswijzen die op het gebrekkige onderhoud is gericht, zal de gemeente separaat in verbetervoorstellen reageren. Deze voorstellen hebben geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan omdat een bestemmingsplan de juridische regeling bevat van de bestemming en het toegestane gebruik van gronden voorzover dat ruimtelijk relevant is. Een bestemmingsplan bevat geen bepalingen over het onderhoud van deze gronden.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Naar aanleiding van deze zienswijzen worden geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld maar de gemeente zal wel, zoals is toegezegd tijdens de dialoogavond op 27 mei 2015, met voorstellen komen ter verbetering van het onderhoud van de wijk en de verdere ontwikkeling van Vogelhorst II. De bewoners worden hierbij betrokken.

Zienswijzen genoemd onder a) Wonen-2 artikel 8 met betrekking tot de bouwregels

In het nieuwe bestemmingsplan wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Verschillende bouwmogelijkheden worden verruimd. Daarnaast zijn kleinere kavels mogelijk. Volgens reclamant leidt dit tot het aantasten van het landelijke karakter en het verminderen van de privacy. Vogelhorst II zou een stedelijk karakter krijgen, in tegenstelling tot het landelijke en ruime karakter waar de bewoners voor gekozen hebben. Daarnaast stelt reclamant dat zowel de woningwaarde als het woongenot vermindert. De gemeente zou 'de regels van het spel' veranderen. Onder andere door het verkopen van kleinere kavels doet de gemeente afbreuk aan het ruime karakter van de villawijk.

Genoemd wordt:

1. De zijdelingse afstand tot de kavelgrens gaat van 3 naar 2 meter en bij twee aaneengebouwde woningen mag het hoofdgebouw in de zijerfafscheiding worden gebouwd.
2. De minimale kavelbreedte wordt niet meer voorgeschreven;
3. Het toegestane bebouwingspercentage wordt verhoogd van 40% naar 50% per bouwperceel;
4. De aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw gaat van 3 meter naar 4 meter;
5. De voorkeursgrenswaarde voor geluid is verhoogd.

Antwoord gemeente

Algemeen

De aanpassingen van genoemde voorschriften hebben tot doel om de verschillende regels uit de planologische regelingen die gelden voor het gehele gebied van Vogelhorst uit veel verschillende plannen terug te brengen tot een, voor Almere grotendeels, standaard set bouwregels. Tevens wordt een aantal bouwregels aangepast om meer te kunnen variëren met kavelmaten.

Dit om de verkoopbaarheid van de kavels te kunnen bevorderen.

Daarbij blijft de verplichting om per kavel één vrijstaande woning of één woning van een twee onder een kap woning te realiseren gehandhaafd om geen afbreuk te doen aan het karakter van de villawijk.

Hierna wordt meer expliciet op bovenstaande punten ingegaan:

1. In het nieuwe bestemmingsplan voor Vogelhorst zijn 10 geldende planologische regelingen teruggebracht tot één set bouwregels die zijn gebaseerd op standaardbouwregels die ook elders in Almere worden aangehouden voor vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen.

De toegestane afstand tot de zijdelingse perceelgrens is in bestaande regelingen voor Vogelhorst verschillend gedefinieerd.

Met name in Vogelhorst I zijn gedeelten waar reeds een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter werd voorgeschreven.

In Vogelhorst II is deze afstand weliswaar 3 meter, echter in combinatie met de wens om meer variatie aan te brengen in de kavelgrootte om de verkoopbaarheid van de kavels te bevorderen is het wenselijk om de maat terug te brengen naar 2 meter. Met deze maat ontstaat de mogelijkheid om meer flexibiliteit in de breedte van de kavel aan te brengen.

Daarom is deze afstand aangehouden in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor wat betreft de twee aaneengebouwde woningen is het noodzakelijk om toe te staan dat de woning aan één zijde in de erfsgrens mag worden gebouwd omdat deze woningen anders nooit tegen elkaar aangebouwd zouden kunnen worden. Op de plankaart is aangegeven waar twee aaneengebouwde woningen in Vogelhorst I zijn toegestaan. In het huidige bestemmingsplan voor Vogelhorst II zijn twee aaneengebouwde woningen reeds mogelijk; dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

2. In het gebied Vogelhorst II werd voorgeschreven dat de kavels van vrijstaande woningen een minimale breedte van 15 meter moesten hebben. Deze maat is nu niet meer voorgeschreven en gold overigens ook niet voor Vogelhorst I.

Gebleken is dat bij de uitgifte van kavels deze voorgeschreven maat een belemmering vormt. Door het loslaten van deze breedtemaat ontstaat er een beperkte mogelijkheid om de kavelmaten aan te passen. Deze mogelijkheid is beperkt vanwege de reeds bestaande bebouwing, de reeds aanwezige wegenstructuur en vanwege de eis dat er louter vrijstaand of twee onder 1 kap woningen gebouwd mogen worden.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

3. Voor wat betreft het bebouwingspercentage wordt opgemerkt dat het standaard bebouwingspercentage dat wordt aangehouden in Almere bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen 50 % is. In Vogelhorst II is dit 40% en in Vogelhorst I golden verschillende regelingen, waaronder 50%.

Om dezelfde redenen als hierboven onder 1. en 2. genoemd is het wenselijk om het standaard bebouwingspercentage van 50% dat in Almere wordt aangehouden voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen voor het gehele gebied Vogelhorst aan te houden.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

4. De aanbouw aan de achterzijde mag 4 meter zijn. Deze regeling is gebaseerd op de 'Beleidsnota kleine bouw 2008', die de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld en waarin ondermeer de toegestane woninguitbreidingen zijn vastgelegd. Op basis van deze regeling is in het bestemmingsplan 'Vogelhorst II, eerste partiele herziening' dat op 30 september 2010 door de raad werd vastgesteld een toegestane uitbreiding van de woning van 4 meter opgenomen. Dus anders dan reclamanten naar voren brengen mogen de woningen in Vogelhorst II al tot een diepte van 4 meter worden uitgebreid. Overigens is sinds de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) een deel van de bebouwing van het achterterf bij een woning vergunningvrij. Deze toegestane bebouwing is opgenomen in het bij deze wet behorende Besluit Omgevingsrecht (Bor). Hier is ook de uitbreiding van de woning tot 4 meter genoemd.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

5. Op het verhogen van de voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai van de Vogelweg wordt verder in deze nota op pagina 1617 en 20 ingegaan.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Zienswijzen bij artikel 8.3 afwijking voor plaatsing van windmolens

Daarnaast worden windmolens toegestaan. Dit is volgens reclamant een ongewenste ontwikkeling omdat het beeld van de villawijk wordt ontsierd. Windmolens zijn vanuit het bouwbesluit niet vereist en zorgen daarnaast voor geluidsoverlast en infrageluid.

Antwoord gemeente

De raad heeft onlangs het 'Programma Energie Werkt' vastgesteld in het kader van de doelstelling om in 2022 een energieneutraal Almere te hebben. Hiervoor zijn een aantal Werklijnen afgesproken. In het kader van Werklijn 3 – Wind worden kleinschalige windmolens binnen de bebouwde kom standaard mogelijk gemaakt door middel van het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid hiervoor in het bestemmingsplan. De raad heeft daarbij bepaald dat in elk nieuw bestemmingsplan deze beleidsregel zal worden opgenomen.

Ter uitvoering van dit beleid is in artikel 8.3 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van kleinschalige windmolens op daken of aan de gevel.

Vrijstaande windmolens zijn niet mogelijk.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Zienswijzen bij specifieke regeling artikel 8.4 in combinatie met artikel 1.10 en 1.45

Tot slot heeft de reclamant bezwaar tegen het mogelijk maken van een 'bed&breakfast'. Reclamant stelt dat een 'bed&breakfast' voor overlast kan zorgen.

Antwoord gemeente

In de eerder genoemde 'Beleidsnota kleine bouw 2008', die de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld werd ook aangegeven welk gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatig gebruik van de woning wordt toegestaan. Ook dit is voor Vogelhorst II met het bestemmingsplan 'Vogelhorst II, eerste partiele herziening' dat op 30 september 2010 door de raad werd vastgesteld reeds toegestaan.

Aangezien het toestaan van 'bed&breakfast' aan de nodige voorwaarden is verbonden (er mag geen verbouwing plaatsvinden, de eigenaar moet in de woning blijven wonen en mag maximaal

5 reizigers/vakantiegangers tegelijkertijd hebben) wordt de kans op overlast zo veel als mogelijk uitgesloten..

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Zienswijzen genoemd onder b) Agrarisch, artikel 3, Wijzigingsbevoegdheid 3.4

De strook langs de Kievitsweg kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid bestemd worden voor 'gemengd' in plaats van 'agrarisch'. Dit is volgens reclamant een ongewenste ontwikkeling aangezien het gaat om een karakteristieke en unieke strook. Reclamant ziet geen noodzaak om de bestemming te wijzigen. De bestemming 'agrarisch' past bij het karakter van het gebied en de betreffende strook is een structuurbepalend element. Daarnaast vraagt de reclamant zich af waarom de gemeente deze strook op korte termijn mogelijk wil gaan ontwikkelen, terwijl er in Vogelhorst II nog zo veel kavels beschikbaar zijn.

Antwoord gemeente

Voor de strook die grenst aan de Kievitsweg is de agrarische bestemming vastgelegd conform de huidige bestemming en het gebruik van deze gronden. In het huidig geldende bestemmingsplan 'Almere West en Oost' uit 1983 is voor deze strook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van stedelijke ontwikkelingen.

Omdat er momenteel geen concrete plannen zijn voor de realisering van de stedelijke ontwikkelingen maar omdat deze wel voor de toekomst worden voorzien is deze wijzigingsbevoegdheid uit 1983 ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Echter, zoals gezegd zijn er momenteel geen concrete plannen voor invulling van de strook. Het is in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen de planperiode van 10 jaar zullen worden verwezenlijkt. Weliswaar werd in het 'Structuurplan Almere Hout' uit 2001 de strook langs de Kievitsweg benoemd als transformatiegebied maar er is momenteel te weinig informatie hierover zodat niet met zekerheid kan worden aangegeven of deze transformatie zich binnen tien jaar zal voordoen. Hierdoor kan niet met zekerheid kan worden aangetoond de wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode van 10 jaar zal worden uitgevoerd.

Daarom zal aan de raad worden voorgesteld om de wijzigingsbevoegd nu uit het bestemmingsplan te halen. Dit laat echter onverlet dat de raad op termijn, indien de plannen voor de transformatie van de strook langs de Kievitsweg concreet zijn, het bestemmingsplan voor deze strook kan herzien.

Hiervoor is dan een herziening van het bestemmingsplan nodig dat volgens de dan geldende regels in procedure zal worden gebracht, waarbij de belanghebbenden de gelegenheid krijgen van inspreken en het indienen van zienswijzen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 3 aan te passen in die zin dat het onderdeel Wijzigingsbevoegdheid 3.4 wordt verwijderd.

De toelichting op artikel 3 wordt ook aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid nu niet wordt opgenomen maar dat er ten aanzien van deze strook in de toekomst mogelijk ander gebruik zal worden toegestaan en dat hier dan het bestemmingsplan voor zal moeten worden herzien.

Zienswijzen bij het opnemen van snippers van de bestemmingsplannen 'Overvaart' en 'Almere West en Oost'

De reclamant kan uit het nieuwe bestemmingsplan niet opmaken welke veranderingen er zijn voor de bosstrook Overvaart. Er wordt gevraagd de strook te behouden aangezien hij als structurelement voorziet in het in stand houden van de landelijke en groene uitstraling.

Ook stelt reclamant de vraag of de wijziging van de Boswet, waardoor heel Vogelhorst binnen de komgrens valt, kenbaar is gemaakt en of er een mogelijkheid tot inspraak is geboden. Men merkt nu reeds de gevolgen van bomenkap zonder dat herplant plaatsvindt met als gevolg dat de berenklauw oprukt tot in de achtertuinen.

Antwoord gemeente aanpassing plangrenzen

Sinds 1983 is de gehele gemeente Almere belegd met bestemmingsplannen die in verschillende fasen tot stand zijn gekomen en in de loop van de tijd zijn herzien danwel geactualiseerd. Tot ongeveer 2000 werden deze plannen handmatig getekend, nu is daar een digitaal systeem voor. Dit digitale systeem houdt ook in dat plangrenzen nauwkeurig worden aangegeven. In de overgang van 'getekende' plankaarten naar 'digitale' plankaarten blijkt soms een correctie van plangrenzen nodig omdat anders voor bepaalde gronden helemaal geen bestemmingsplan zou gelden hertgeen onwenselijk is en in strijd met de Wet ruimtelijke ordening.

Toen de plangrenzen van Vogelhorst digitaal werden vergeleken met de oude plangrenzen bleek dat aan de westzijde en aan de zuidwestzijde van het plangebied op de grens van het bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' twee uiterst smalle stroken lagen waarvoor nog de verouderde plannen 'Overvaart' en 'Almere West en Oost' van kracht waren en die niet waren meegenomen in het bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout'.

Op pagina 44 en 45 van het bestemmingsplan Vogelhorst wordt hierop ingegaan. Deze stroken zijn nu opgenomen in de bestemming 'Groen-1' die ter plaatse geldt in het nieuwe bestemmingsplan voor Vogelhorst waarmee de twee genoemde verouderde bestemmingsplannen nu ook in zijn geheel zijn vervallen.

Het gaat hier dus om een zuiver technische aanpassing van de plangrenzen die geen inhoudelijke gevolgen heeft voor het plangebied van Vogelhorst.

Antwoord gemeente over het vervallen van de Boswet

De Boswet kent aan de gemeenteraad de bevoegdheid toe tot het vaststellen van de begrenzing van de bebouwde kom. Binnen deze bebouwde kom is de Boswet niet van toepassing. Het vorige besluit tot vaststelling van de komgrenzen dateert uit 1988. Aangezien de grenzen van de bebouwde kom van Almere sinds 1988 wezenlijk zijn veranderd bestond er aanleiding deze te herzien omdat anders ook binnen de bebouwde kom rekening zou moeten worden gehouden met de Boswet, terwijl deze wet daar niet voor is bedoeld. De raad heeft in 2014 een besluit hierover genomen.

Het besluit tot vaststelling van de grenzen van de bebouwde kom inzake de Boswet is destijds ter inzage gelegd in het stadhuis en kenbaar gemaakt in de Staatscourant en in de Almere Vandaag. Een ieder heeft dus kennis kunnen nemen van dit besluit.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Zienswijzen genoemd onder c) bij artikel 5 Groen-2 met betrekking tot de hout- en boswallen.

De achtertuinen in Vogelhorst I zijn gescheiden door bossingels en houtwallen. Deze mogen in het vigerende plan niet worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is er een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Er mag worden gebouwd, mits de hout- en boswallen niet onevenredig worden aangetast en het gebruik van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt belemmerd. Reclamant vindt dat deze aanpassing het landelijke karakter verstoort. Daarnaast stelt de reclamant dat het überhaupt niet mogelijk is eenzijdig aanpassingen door te voeren op gronden die in mandeligheid zijn uitgegeven.

Antwoord gemeente

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. Het principe dat de hout- en boswallen een

natuurlijke afscheiding vormen tussen de percelen blijft gehandhaafd, zoals ook contractueel is vastgelegd.

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 houtwallen te verwijderen. Dit wordt in artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels voorgeschreven.

Om enige flexibiliteit te bieden werd in het ontwerp bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van het verbod om bouwwerken te mogen oprichten in de voor Groen-2 bestemde gronden, onder voorwaarde dat de hout- en boswallen niet onevenredig worden aangetast en dat het gebruik van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden belemmerd. Gelet op de voorwaarden waaraan moet worden voldaan zal het in de praktijk om geringe bouwwerken en overschrijdingen gaan.

Het verwijderen van de hout- en boswallen wordt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan beschouwd.

Gelet op de zienswijzen tegen deze afwijkingsmogelijkheid en ook vanwege de privaatrechtelijke bezwaren van deze bepaling omdat er strijdigheid kan ontstaan met de contracten en de gevestigde mandeligheid op een deel van deze gronden wordt voorgesteld om de bepaling te schrappen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 5 aan te passen in die zin dat het onderdeel '5.3 Afwijken van de bouwregels', wordt verwijderd.

Zienswijzen genoemd onder d), de 'knip' in bestemmingsplan rondom Waterhoenlaan.

Een deel van de wijk, van de Zilvermeeuwlaan tot aan de Parelduikerlaan, is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Reclamant is van mening dat het zuidelijke deel van Vogelhorst tot aan de vijver een samenhangend deel is. Een andere bestemming dan de vigerende zal volgens de reclamant een nadelige invloed hebben op de waarde van het onroerend goed en het woongenot.

Antwoord gemeente

Voor het gebied 'Vogelhorst II', geldt een bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld en in 2010 partieel is herzien. Alhoewel dit bestemmingsplan nog geen 10 jaar oud is, is het gedeelte aan de zuidkant van de vijver waar actuele gronduitgiften worden gedaan, meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor wat betreft de overige gronden van Vogelhorst II heeft de raad op 14 november 2014 in het kader van de 'Programmabegroting 2015' besloten dat voor deze gronden waarvoor langlopende grondexploitaties lopen uit de grondexploitatie te halen. (pagina 18 van de Programmabegroting). Dit zijn de zogenaamde NIEGG- gronden (niet in ontwikkeling genomen gronden).

Daarbij heeft de raad besloten om de komende jaren te onderzoeken of de huidige bestemming van deze gronden te handhaven is.

Het nieuwe voorstel voor deze gronden zal de basis vormen voor een eventuele herziening van het bestemmingsplan. Tot die tijd blijft hier het bestemmingsplan 'Vogelhorst II' uit 2007 van kracht.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden nu geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Zoals op pagina 6 van deze nota onder de beantwoording van de 'Zienswijzen, algemeen' werd vermeld komt de gemeente wel met voorstellen voor de verdere ontwikkeling van Vogelhorst II waarbij de bewoners worden betrokken.

De NIEGG gronden zullen hierbij onderwerp van gesprek zijn.

Zienswijzen genoemd onder e) Archeologie – 2, artikel 9 die betrekking hebben op het verwijderen van de bestemming Archeologie – 2.

Op de gronden bestemd voor Archeologie – 2 zijn met een vergunning bouwwerken mogelijk die passen binnen de samenvallende bestemmingen. Dit is volgens reclamant onwenselijk.

Daarnaast is er in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming archeologie te verwijderen. In dat geval blijft ‘groen-1’ over. Dit zou betekenen dat op ‘De Bult’ bouwwerken mogelijk zijn. Aangezien ‘De Bult’ een karakteristiek element in de wijk is en deze groen en parkachtig zou blijven is dit volgens reclamant ongewenst.

Antwoord gemeente

Voor de gronden van de archeologische vindplaats ‘De Bult’, geldt een dubbele bestemming, namelijk die van ‘Groen-1’ en ‘Waarde-Archeologie-2’. Deze dubbele bestemming heeft tot doel de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden te beschermen maar biedt ook de nodige flexibiliteitsbepalingen voor het geval zou worden besloten om de archeologische vondsten op te graven en ze elders onder te brengen.

In dat geval is de bescherming van de grond niet meer nodig.

Voor deze gevallen is onder artikel 9.3 een afwijkmogelijkheid opgenomen. Indien de vondsten zijn opgegraven is de dubbele bestemming in feite ook niet meer nodig en zou het college door middel van een wijziging van het bestemmingsplan, genoemd in artikel 9.5 de dubbelbestemming voor archeologie van de deze gronden kunnen verwijderen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Zienswijzen genoemd onder f) met betrekking tot de verlaging van de grondprijzen.

De gemeente heeft zeer recent, zonder overleg met de bestaande bewoners, de prijs van kavels in Vogelhorst II verlaagd. De reclamant stelt dat kavels nog steeds minstens 500m² moeten zijn en dat de gemeente de prijs nog meer moet verlagen om meer kopers over de streep te trekken. Volgens de reclamant leiden de huidige bewoners planschade door de prijsverlaging en dienen ze evenredig gecompenseerd te worden.

Men vindt het ongepast dat de gemeente tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zonder enig overleg de grondprijzen heeft verlaagd, ook omdat de gemeente heeft aangegeven na de zomervakantie met verbetervoorstellen te willen komen

Daarnaast constateert de reclamant dat de gemeente pas weinig openbaar terrein heeft ingericht. Als dit meer gebeurt zullen er meer kopers komen. Daarnaast vraagt reclamant of de gemeente wil handhaven ten opzichte van groepen hondenclubs en vissers. Zij gebruiken de groene zone bij de vijver als picknickplaats, dagcamping en parkeerplaats. Dit heeft een negatieve uitstraling en een nadelig effect op de verkoop van kavels.

Antwoord gemeente

Reeds met de vaststelling van het Grondprijsbeleid voor 2014 (eind 2013) heeft de gemeenteraad besloten tot een eerste prijsaanpassing voor de kavels in Vogelhorst. Deze prijsaanpassing is bedoeld om de verkoopbaarheid te verbeteren en meer prijsdifferentiatie aan te kunnen brengen. De prijsverlagingen vallen binnen de reikwijdte van het gemeentelijke grondprijsbeleid. Er kan geen sprake zijn van compensatie, omdat op het moment dat een kavel wordt verkocht, er wilsovereenstemming is bereikt en dit contractueel wordt vastgelegd. Zou dit anders zijn, dan zou het immers ook mogelijk zijn om bij een eventuele grondprijsstijging, de hogere waarde op een later moment alsnog bij de koper in rekening te brengen. Uiteindelijk hoopt de gemeente dat de marktconforme prijsaanpassing mede bijdraagt tot het op gang brengen van de verkoop en daarmee een positieve waardeontwikkeling voor Vogelhorst.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Zienswijzen genoemd onder g) met betrekking tot algemene opmerkingen over de wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan wordt van de raad naar het college gemandateerd. Gezien het feit dat voorgenomen wijzigingen volgens reclamant het karakter van de villawijk teniet kunnen doen, vindt reclamant dat de raad niet op voorhand buitenspel dient te worden gezet. Zij moet uitvoering geven aan haar rol als democratisch orgaan.

Antwoord gemeente

Een wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid die expliciet in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen in artikel 3.6 . Het is een zogenaamde flexibiliteitsbepaling en houdt in dat de raad aan het college de bevoegdheid geeft om het bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat om een bevoegdheid, het college krijgt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen, niet om een verplichting zoals bij de uitwerkingsplicht.

De randvoorwaarden waarvoor het plan mag worden gewijzigd worden vooraf door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgelegd. Er is dus geen sprake van de raad buitenspel zou worden gezet indien de raad deze bevoegdheid aan het college overdraagt.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Zienswijzen met betrekking tot de overige onderwerpen:

Onderbouw, artikel 1.58: het is reclamant niet duidelijk wat de term ‘onderbouw’ precies inhoudt en of onderbouw invloed kan hebben op de peilhoogte van woningen. Zo ja, dan is onderbouw ongewenst.

Antwoord gemeente

In artikel 1 van het bestemmingsplan is aangegeven wat verstaan wordt onder de verschillende begrippen die in een bestemmingsplan voorkomen.

Met de term ‘onderbouw’ wordt aangegeven wat onder een onderbouw (kelder) wordt verstaan. De aanwezigheid van een onderbouw kan er nooit toe leiden dat de maximaal voorgeschreven wordt overschreden.

In artikel 2 Wijze van meten onder 2.4 wordt aan gegeven hoe de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Volkstuin, artikel 1.74: het is de reclamant onduidelijk waarom het begrip ‘volkstuin’ in de begrippenlijst is opgenomen, terwijl het nergens mogelijk is gemaakt. Volgens de reclamant zijn volkstuinten ongewenst in het kader van de landelijke opzet van de villawijk.

Antwoord gemeente

Aangezien de term ‘volkstuin’ verder nergens in de regels van het ontwerp bestemmingsplan terugkomt kan deze wel worden verwijderd.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Voorgesteld wordt om artikel 1.74 te verwijderen.

Woonschip, artikel 1.85: het is reclamant niet duidelijk waarom woonschip in de begrippenlijst staat terwijl het verder alleen terugkomt in de definitie ‘geluidsgevoelige objecten’, art. 1.39.

Antwoord gemeente

Zoals hierboven aangegeven wordt in artikel 1 van het bestemmingsplan wordt –uit een oogpunt van rechtzekerheid– omschreven wat verstaan wordt onder de verschillende begrippen die in een bestemmingsplan voorkomen. Aangezien de term ‘woonschip’ voorkomt in een andere definitie is het wenselijk de definitie van woonschip te handhaven.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Groen-1; Afwijkingen op bouwregels, artikel 4.3: binnen de bestemming groen-1 mag maximaal één JOP worden gerealiseerd. Een JOP is volgens reclamant op elke andere locatie dan nabij de Torenavkiaan onwenselijk.

Antwoord gemeente

Uit een oogpunt van flexibiliteit van het bestemmingsplan is een bepaling dat de JOP slechts op de locatie Torenavkiaan zou mogen en niet op een andere locatie ongewenst. Temeer omdat er in de regels waarborgen voor overlast van de omwonenden zijn opgenomen doordat de voorzieningen die ten behoeve van en JOP worden gerealiseerd aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- de bouwhoogte van het gebouw of een overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- de oppervlakte van een gebouw of een overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- het gebouw en de overkapping(en) moeten minimaal 50 m van woonbebouwing worden gerealiseerd;
- binnen een jongerenontmoetingsplaats zijn maximaal één gebouw en maximaal 3 overkappingen toegestaan;

- de plaats moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Groen-1; Wijzigingsbevoegdheid, artikel 4.5: de groene ruimte bij de Torenvalklaan en bij ‘De Bult’ zijn bestemd als groen-1 met een wijzigingsbevoegdheid om de gronden te bestemmen naar wonen-2. Dit is in strijd met het huidige uitgangspunt de locatie als groen te behouden en parkachtig in te richten. De wijziging naar wonen-2 is volgens reclamant ongewenst. Een uitgangspunt voor een tekst in de toelichting is volgens de reclamant: ‘deze locatie die grenst aan de vijver en de Pauwlaan is onbebouwd en dient ook in de toekomst onbebouwd te blijven’.

Antwoord gemeente

De wijzigingsbevoegdheid die hier wordt bedoeld is opgenomen voor situaties dat indien openbare grond wordt verkocht voor individuele tuinvergroting deze gronden te kunnen wijzigen in de bestemming Wonen-2, danwel de bestemming Groen-2, afhankelijk van de ligging van de gronden. Anders kan de situatie ontstaan dat bewoners grond aankopen maar deze vervolgens niet bij hun tuin kunnen betrekken omdat de bestemming ‘Groen-1’ voor deze gronden van kracht blijft.

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet bedoeld om grotere groengebieden om te vormen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Verkeer – verblijfsgebied, artikel 6: in de bestemming verkeer – verblijfsgebied zijn zendmasten toegestaan. Het is reclamant onduidelijk of dit conserverend is of dat er meer masten worden gepland. Meer masten zijn volgens reclamant ongewenst.

Antwoord gemeente

In artikel 6 wordt aangegeven welke voorzieningen toelaatbaar zijn binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied. Deze bestemming geldt voor de openbare wegen in het gebied. Een van de toegelaten voorzieningen op deze gronden zijn nutsvoorzieningen. Deze nutsvoorzieningen dienen echter wel ten behoeve van de bestemming verkeer-verblijfsgebied te worden gerealiseerd, zoals in het artikellid 6.2 is bepaald.

In datzelfde artikel zijn maximale bouwhoogten aangegeven om aan te geven hoe hoog deze voorzieningen mogen zijn. Voor antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie is bepaald dat deze niet hoger mogen zijn dan 15 meter.

Hiermee worden dus geen zogenaamde zendmasten, die over het algemeen een hoogte van 40 meter hebben, bedoeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Verkeer – verblijfsgebied, artikel 6: ook zijn parkeervoorzieningen in deze bestemming mogelijk. Volgens de reclamant is het in het kader van het karakter van een villawijk ongewenst om publieke parkeerplaatsen aan te leggen.

Antwoord gemeente

In een bestemmingsplan wordt aangegeven wat mogelijk is in een gebied. Bovendien geldt een bestemmingsplan voor tenminste 10 jaar. Voor wat betreft het parkeren wordt voorgescreven dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

Het kan echter voorkomen dat in een individueel geval het toch gewenst is dat er een parkeergelegenheid in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied wordt aangelegd of dat hier grond voor wordt aangekocht.

Het is zeker niet de bedoeling dat de gemeente op grote schaal publieke parkeerplaatsen aan zou willen leggen, aangezien de gemeente het karakter van de villawijk ook wil behouden.

Overigens zijn parkeervoorzieningen binnen de bestemming ‘verkeer’ nu ook al toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan voor Vogelhorst II en in delen van Vogelhorst I.

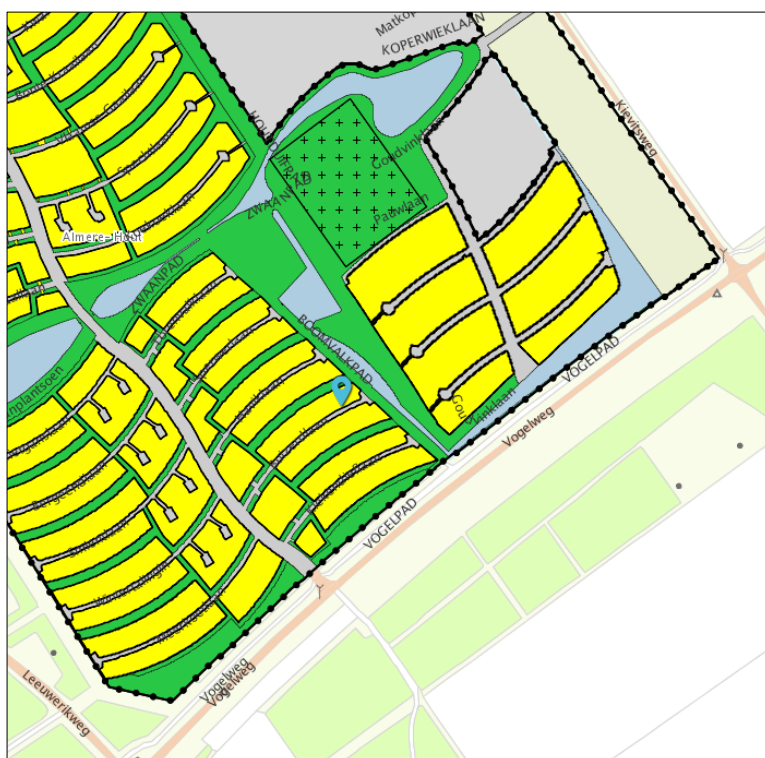
Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?
Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Verkeer – verblijfsgebied, artikel 6: binnen deze bestemming zijn geluidwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en ruimtelijk inpasbaar, mogelijk. Momenteel is op een deel van de Vogelweg ZOAB aangebracht. Daarnaast worden voorkeursgrenswaarde verhoogd. Volgens de reclamant is dit tegenstrijdig. Reclamant vraagt zich af of de gemeente nagedacht heeft over het verlagen van de maximumsnelheid op de Vogelweg. Dit om geluidsoverlast te verminderen en de verkeersveiligheid te verhogen. Tot slot mist reclamant in het bestemmingsplan en de bijlage de relatie tussen de verkeerssnelheid op de Vogelweg, het effect hiervan op de verkeersveiligheid en de geluidsbelasting.

Antwoord gemeente

Allereerst geldt dat de Vogelweg, die net buiten het plangebied ligt, onder het beheer van de provincie Flevoland valt. De gemeente Almere heeft geen zeggenschap over de snelheid op de Vogelweg.

Momenteel is het verlagen van de snelheid op de Vogelweg niet aan de orde. Wel zijn voor de Vogelweg toekomstscenario's ontwikkeld voor het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'. Het ontwerp van dit plan heeft van 15 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In de toelichting op dit plan wordt in paragraaf 5.13 ingegaan op verkeer.



Figuur 1: bestemmingsplangrens ter hoogte van Vogelweg

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?
Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Geluidsbelasting (uitbreiding) Waterlandseweg: reclamant mist het onderzoek naar de effecten van de uitbreiding van de Waterlandseweg, aangezien dit volgens reclamant zeker zal leiden tot geluidsbelasting. Hiervoor zien zij graag passende maatregelen.

Antwoord gemeente

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen.

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. De breedte van de geluidszone voor wegverkeer is geregeld in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- ligging binnen een woonerf;
- een maximum snelheid van 30 km/uur.

De Waterlandseweg heeft momenteel een zone van 250 meter en na uitbreiding naar 2x2 rijstroken een zone van 400 meter. De kortste afstand vanaf de Waterlandseweg tot aan Vogelhorst bedraagt ca. 900 meter. Dit betekent dat op grond van de Wet geluidhinder er geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar de geluidsbelasting vanwege de Waterlandseweg in Vogelhorst.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Reclamant 38, Buizerdlaan

Zienswijzen bij artikel 5.3 afwijken van de bouwregels, Groen-2

Reclamant is het niet eens met artikel 5.3, het afwijken van de bouwregels m.b.t. Groen-2. Reclamant stelt dat het afwijken van de bouwregels strijdig is met de mandeligheid die voor de hout- en boswallen geldt. De gemeente mag de bouwregels niet aanpassen zonder goedkeuring van de bewoners. Daarnaast zijn de hout- en boswallen belangrijk voor het karakter van de wijk en past er geen bebouwing in. De natuur- en landschapsidentiteit wordt aangetast en het toestaan van bebouwing is strijdig met het uitgangspunt van gemeenschappelijk nut. Daarnaast verminderen bouwwerken de privacy en het woongenot van omwonenden. Reclamant stelt dat de kavels een dusdanig formaat hebben dat eventuele bebouwing op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 10 en 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder c) bij artikel 5 Groen-2 met betrekking tot de hout- en boswallen' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 5 aan te passen in die zin dat het onderdeel '5.3 Afwijken van de bouwregels', wordt verwijderd.

Reclamant 39: Keizerarendlaan

Reclamant heeft drie punten in de zienswijze opgenomen:

Ten eerste stelt de reclamant dat het verhogen van de geluidsmaatregel op de Vogelweg Vogelhorst II minder aantrekkelijk maakt en dat geluidswerende maatregelen (bijvoorbeeld struiken) nodig zijn. Deze moeten direct geplaat worden, omdat ze nog moeten groeien.

Antwoord gemeente

In het akoestisch onderzoek wat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, is aangegeven dat, wil een maatregel in de overdracht in de vorm van een geluidscherm effectief zijn, deze een hoogte dient te hebben van circa 6 meter.

De geluidsreducerende werking van struiken tussen de hoofdrijbaan en het fietspad is gering en onvoldoende om te de geluidsbelasting te reduceren tot aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Tenslotte vormt een haag met struiken een belemmering op het vrije uitzicht op het polder- en natuurlandschap, wat als onwenselijk wordt gezien.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Daarnaast zegt de reclamant dat het veranderen van de minimale afstand van de perceelgrens tot het bouwvlak naar 2 meter het imago van de wijk zal verslechteren. De opzet van ruime villawijk vermindert. Er zijn volgens de reclamant genoeg andere plaatsen in Almere beschikbaar voor dichtere bebouwing.

Antwoord gemeente

Deze zienswijzen is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 6 en 7 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder a) Wonen-2 artikel 8 met betrekking tot de bouwregels' onder '1. De zijdelingse afstand tot de kavelgrens gaat van 3 naar 2 meter en bij twee aaneengebouwde woningen mag het hoofdgebouw in de zijerfafscheiding worden gebouwd', is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Tot slot zegt de reclamant dat het onlogisch is om bouwrijp gemaakte kavels uit de ontwikkeling te halen en landbouwgrond (naast de Kievitsweg) wel in ontwikkeling te nemen. Reclamant stelt voor de bouwrijp gemaakte kavels in ontwikkeling te nemen en de landbouwgrond mee te nemen in de ontwikkeling van Oosterwold.

Antwoord gemeente

Deze zienswijzen is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente over het in ontwikkeling nemen van de landbouwgrond aan de Kievitsweg hetgeen op pagina 8 en 9 van de nota bij 'Zienswijzen genoemd onder b) Agrarisch, artikel 3, Wijzigingsbevoegdheid 3.4', is vermeld.

Verder wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente over het in ontwikkeling nemen van de reeds bouwrijp gemaakte kavels naar hetgeen op pagina 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder d), de 'knip' in bestemmingsplan rondom Waterhoenlaan', is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 3 aan te passen in die zin dat het onderdeel Wijzigingsbevoegdheid 3.4 wordt verwijderd.

De toelichting op artikel 3 wordt ook aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid nu niet wordt opgenomen maar dat er ten aanzien van deze strook in de toekomst mogelijk ander gebruik zal worden toegestaan en dat hier dan het bestemmingsplan voor zal moeten worden herzien.

Ten aanzien van het in ontwikkeling nemen van reeds bouwrijpe kavels worden nu geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Zoals op pagina 6 van deze nota onder de beantwoording van de 'Zienswijzen, algemeen ' werd vermeld zal de gemeente wel met voorstellen komen voor de verdere ontwikkeling van Vogelhorst II, de bewoners worden hierbij betrokken.

Reclamant 40, 41, 43, 44, 47: Kramsvogellaan

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen van de bovenstaande reclamanten zijn identiek en komen grotendeels overeen met de zienswijzen van reclamanten 1 t/m 37. De overige punten worden samengevat. Daarna wordt beschreven welke punten overeen komen met eerdergenoemde zienswijze.

Zienswijze over het ontbreken van een plankaart

Aangezien alles tekstueel is omschreven en een plankaart ontbreekt is het onduidelijk of er sprake is van conserveren van vigerende bestemmingen. De gemeente wordt verzocht een plankaart te verstrekken.

Antwoord gemeente

De plankaart van het ontwerp bestemmingsplan was tijdens de ter inzage zowel op papier als digitaal in te zien.

Het papieren bestemmingsplan, inclusief plankaart lag ter inzage in het stadhuis bij de afdeling Burgerzaken. Verder werd in de bekendmaking bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan vermeld dat indien er vragen waren een afspraak te maken bij Vergunningen, Toezicht en Handhaving in het stadhuis. Dit kon telefonisch maar ook via het Digitaal Loket op www.almere.nl.

De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan was in te zien via de gemeentelijke website www.almere.nl/ruimtelijkeplanneninprocedure (kaart werkt alleen met internet explorer) en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.BP5B04-on01

Na de terinzagelegging is het plan niet meer in te zien via de gemeentelijke website maar nog wel via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor de plankaart wordt verwezen naar deze website.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Zienswijze bij de definitie van Wonen en Woon-zorg-combinatie

Woonfunctie, artikel 1.83 en 1.84: in de definitie wordt 'een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm' beschreven. De reclamant vraagt zich af waarom dit is toegevoegd. Daarnaast stelt de reclamant dat begeleid wonen ongewenst is in de villawijk.

Antwoord gemeente

De definitie van 'woning' is aan standaard definitie zoals die in alle huidige bestemmingsplannen in Almere wordt gebruikt.

Daarbij is het belangrijk dat is bepaald dat er maar één huishouden in een woning mag wonen. De traditionele vorm van een huishouden is gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding, maar andere vormen van huishouden zijn ook denkbaar en mogelijk voor zover het één huishouden betreft, dus één economische eenheid.

Overigens is deze definitie van 'woning' al sinds het bestemmingsplan 'Villapark Vogelhorst II, eerste partiele herziening' (2010) geldig voor het gebied Vogelhorst II.

De definitie van woon-zorg-combinatie is van belang om te bepalen of het gebruik van een woning onder het begrip van woning valt of onder woon-zorg-combinatie. Die laatste vorm van wonen is niet toegelaten in artikel 8 Wonen-2 en daarom ook niet mogelijk in het ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Zienswijze bij Verkeer – verblijfsgebied; geluidswerende voorziening, artikel 6.2

Het is reclamant niet duidelijk waar de geluidswal wordt voorzien langs de Vogelweg. Die dient duidelijk te worden aangegeven. Daarnaast is een verhoogde voorkeursgrenswaarde zodat voorzieningen voor geluidsisolatie dienen te worden getroffen onwenselijk.

Antwoord gemeente

In Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied is als bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 onder g. opgenomen dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor overig functioneel met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

In de bouwregels is vervolgens in artikel 6.2 lid k. opgenomen dat ten aanzien van geluidwerende voorzieningen een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

Deze bouwregel wordt in Almere als standaard opgenomen voor Verkeer- en Verblijfsgebieden en betekent niet dat een geluidwerende voorziening gebouwd dient te worden binnen deze bestemming.

Op de bestemmingsplankaart is met grijs aangegeven waar de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied van toepassing is. In figuur 1 is deze bestemming met de kleur grijs weergegeven. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geldt niet voor het gebied evenwijdig aan de Vogelweg. De Vogelweg zelf ligt buiten het plangebied.

In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 5.2 vermeld dat de Vogelweg is voorzien van een geluidsreducerend asfalt en verdere bronmaatregelen niet mogelijk zijn. Maatregelen in de overdracht in de vorm van een wal of scherm zijn niet mogelijk vanwege een leidingtracé dan wel vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en daarom wordt een hogere waarde van 50 dB vastgesteld in het aangegeven gebied.

Wij zijn van mening dat het vaststellen van een hogere waarde van 50 dB voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen in het aangegeven gebied en hetgeen in artikel 6 is opgenomen, niet tegenstrijdig is aan elkaar.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

Daarnaast zijn de zienswijzen van deze reclamanten overeenkomstig met de volgende punten uit de zienswijzen van reclamanten 1 t/m 37:

Onderbouw, artikel 1.58 (p.14)

Volkstuin, artikel 1.74 (p.14)

Woonschip, artikel 1.85 (p.14)

Agrarische wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.4 (p.9)

Groen-1; afwijken bouwregels, artikel 4.3 (p.14)

Groen-1; wijzigingsbevoegdheid, artikel 4.5 (p.15)

Verkeer – verblijfsgebied, artikel 6 (p.15)

Onderdeel a: wonen-2, artikel 8 (p.6)

Onderdeel e: Archeologie – 2, artikel 9. (p. 12)

Onderdeel d: ‘knip’ in bestemmingsplan rondom Waterhoenlaan. (p.11)
Verlaging grondprijzen.

Voor het Antwoord gemeente en de al dan niet voorgestelde Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt verwezen naar hetgeen hierover op pagina 6 t/m 15 van deze nota is vermeld. De paginanummers waarnaar wordt verwezen zijn hierboven achter de verschillende onderwerpen vermeld.

Reclamant 42: Buizerdlaan

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is het niet eens met de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van artikel 5: groen –2. De regels m.b.t. de hout- en groenwallen in Vogelhorst I zijn vastgelegd in mandeligheid. De gemeente kan niet éézijdig de voorgestelde wijziging doorvoeren. Daarnaast is het toestaan van bebouwing in de groen- en boswallen strijdig met het uitgangspunt van gemeenschappelijk nut voor zowel de natuur, het landschap en de identiteit van de wijk.

Daarnaast vraagt de reclamant zich af, t.a.v. artikel 5.3 lid a en b, hoe eventuele geschillen opgelost dienen te worden. Mogen bewoners dat onderling oplossen of moet dat via de rechter? Reclamant stelt dat de kavels groot genoeg zijn om eventuele bouwwerken op eigen grond te realiseren.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 10 en 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder c) bij artikel 5 Groen-2 met betrekking tot de hout- en boswallen' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 5 aan te passen in die zin dat het onderdeel '5.3 Afwijken van de bouwregels', wordt verwijderd.

Reclamant 45: Zomertortellaan

Samenvatting zienswijze:

Reclamant stelt dat door het loslaten van sommige bouweisen, waardoor meer mogelijk wordt, de opzet van de villawijk wordt aangetast.

Zienswijze dat op grond van de bouwregels uit artikel 8 van het ontwerp bestemmingsplan de kavels meer bebouwd mogen worden dan in het huidige bestemmingsplan;

het gaat om de volgende regels:

- de afstand van het hoofdgebouw (hoofdgebouw en erfbebouwing) tot de kavelgrens aan de voorzijde *minimaal 2 meter* bedraagt;
- in afwijking van het bepaalde onder d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-afstand tot perceelsgrens' (sba-atp), de afstand van gebouwen (hoofdgebouw en erfbebouwing) tot de kavelgrens aan de voorzijde *minimaal 5,5 meter* bedraagt;

Antwoord gemeente

De voorgeschreven afstand van een woning tot de kavelgrens aan de voorzijde is in principe 2 meter voor het gebied Vogelhorst I omdat daar in de huidige plannen ook veelal een afstand van 2 meter geldt. Voor het gebied Vogelhorst II was deze echter 5,5 meter en wordt ook als zodanig gehandhaafd in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is doormiddel van een aanduiding aangegeven op de plankaart aangegeven, zie hiervoor het tweede gedachten streepje.

Er is dus geen wijziging van deze afstand voor de kavels in Vogelhorst II waar de Zomertortellaan is gelegen.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld .

- de afstand van het hoofdgebouw en de aangebouwde erfbebouwing tot de zijergrens ten minste 2 meter (*was 3 meter*) dient te bedragen, met dien verstande dat bij 'twee-aaneen' gebouwde hoofdgebouwen het hoofdgebouw of aangebouwde erfbebouwing aan één in de zijerfafscheiding mag worden gebouwd;
- per bouwperceel ten hoogste 50% (*was 40%*) van de grond mag worden gebouwd;
- de diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 4 meter (*was 3 meter*);

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 6 en 7 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd

onder a) Wonen-2 artikel 8 met betrekking tot de bouwregels' is vermeld, bij de punten onder 1., 3. en 4.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden geen aanpassingen voorgesteld.

Daarnaast vindt reclamant het niet wenselijk dat delen in Vogelhorst II uit het bestemmingsplan zijn gehaald. Reclamant ziet deze delen graag ontwikkeld worden en wil dat deze in het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat geen afbreuk gedaan wordt aan de opzet van Vogelhorst II.

Tot slot verzoekt de reclamant de gemeente de wijk af te maken en alle stedenbouwkundige elementen te realiseren.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder d), de 'knip' in bestemmingsplan rondom Waterhoenlaan' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden nu geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Zoals op pagina 6 van deze nota onder de beantwoording van de 'Zienswijzen, algemeen' werd vermeld zal de gemeente wel met voorstellen komen voor de verdere ontwikkeling van Vogelhorst II en dat de bewoners worden hierbij betrokken.

Reclamant 46: Parelduikerlaan

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is het niet eens met de verruimde mogelijkheden in Vogelhorst II. Hij vindt dat het niet benoemen van een minimale kavelgrootte en het niet meer vasthouden aan een minimale kavelbreedte van 15 meter afbreuk doet aan het karakter van de wijk en leidt tot waardedaling van hun bezit en planschade.

Antwoord gemeente

In het gebied Vogelhorst II werd voorgeschreven dat de kavels van vrijstaande woningen een minimale breedte van 15 meter moesten hebben. Deze maat is nu niet meer voorgeschreven. Deze breedtebepaling geldt ook niet voor Vogelhorst I.

Gebleken is dat bij de uitgifte van kavels deze voorgeschreven maat een belemmering vormt. Door het loslaten van deze breedtemaat ontstaat er een beperkte mogelijkheid om de kavelmaten aan te passen.

Deze mogelijkheid is beperkt vanwege de reeds bestaande bebouwing, de reeds aanwezige wegenstructuur en vanwege de eis dat er louter vrijstaand of twee onder 1 kap woningen gebouwd mogen worden.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Daarnaast stelt de reclamant dat het verkleinen van de afstand tot de zijkant naar twee meter afbreuk doet aan de opzet van de villawijk. Ook het bouwvlak vergroten naar 50% en de aanbouw van de achterzijde naar 4 meter vergroten doet afbreuk aan de wijk.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 6 en 7 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder a) Wonen-2 artikel 8 met betrekking tot de bouwregels' is vermeld, bij de punten onder 1., 3. en 4.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden geen aanpassingen voorgesteld.

Daarnaast is de reclamant ook tegen de mogelijkheid tot windmolens en bed & breakfast. Dit alles tast volgens reclamant het karakter van de villawijk aan en vermindert de privacy van de kavels.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 8 van deze nota bij de zienswijzen over windmolens en bed&breakfast is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Daarnaast heeft de reclamant er bezwaar tegen dat een deel van Vogelhorst II uit het bestemmingsplan is gehaald. Reclamant is tegen elke andere bestemming voor het gebied. Elke andere bestemming doet afbreuk aan de villawijk en leidt tot planschade. Reclamant snapt niet dat de huidige bewoners niet zijn ingelicht dat de gemeente de kavels rondom hun woningen uit de verkoop heeft gehaald. De huidige bewoners blijven geïsoleerd wonen. Dit is ongewenst en heeft een nadelige invloed op de waarde van de woningen en het woongenot.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder d), de 'knip' in bestemmingsplan rondom Waterhoenlaan' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er worden nu geen aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Zoals op pagina 6 van deze nota onder de beantwoording van de 'Zienswijzen, algemeen' werd vermeld zal de gemeente wel met voorstellen komen voor de verdere ontwikkeling van Vogelhorst II en dat de bewoners worden hierbij betrokken.

Ten derde is de reclamant het niet eens met het voornemen van de gemeente om de landtong tussen de Kievitsweg en Vogelhorst II anders te bestemmen dan agrarisch. Dit doet afbreuk aan het landelijke karakter van de villawijk. Daarnaast vraagt de reclamant waarom de gemeente dit wil ontwikkelen gezien het feit dat de afgelopen jaren geen kavels zijn verkocht in Vogelhorst II.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 8 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder b), Agrarisch, artikel 3, Wijzigingsbevoegdheid 3.4' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt voorgesteld om artikel 3 aan te passen in die zin dat het onderdeel Wijzigingsbevoegdheid 3.4 wordt verwijderd.

De toelichting op artikel 3 wordt ook aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid nu niet wordt opgenomen maar dat er ten aanzien van deze strook in de toekomst mogelijk ander gebruik zal worden toegestaan en dat hier dan het bestemmingsplan voor zal moeten worden herzien.

Ten vierde vindt de reclamant het verlagen van de kavelprijzen ongewenst, mede doordat dit een nadelige invloed heeft op de waarde van het eigen onroerend goed.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 13 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder f), verlaging van de grondprijzen' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

Tot slot is reclamant het niet eens met de nieuwe mogelijkheid om op termijn te bouwen op de archeologische vindplaats. Het is de bewoners schriftelijk bevestigd dat dit stuk onbebouwd zou blijven.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is ook ingediend door de Belangenvereniging Almere Hout. Zie voor het antwoord van de gemeente hetgeen op pagina 11 van deze nota bij 'Zienswijzen genoemd onder e), Archeologie-2' is vermeld.

Aanpassing ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ?

Er wordt geen aanpassing voorgesteld.

4. ambtshalve aanpassingen

In ieder bestemmingsplan in Almere worden Algemene Bouwregels opgenomen waarin ondermeer toegestane overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden aangegeven.

Gebleken is dat in **Artikel 11 Algemene bouwregels** dit onderdeel was weggefallen en alsnog dient te worden opgenomen.

Het gaat om het volgende onderdeel:

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen / bouwgrenzen

De bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken, luifels en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: voor stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, luifels, afdaken en overstekken overschrijding over de volledige gevelbreedte is toegestaan; voor overige overschrijdingen geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte.

5. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Aanpassing van de Regels van het ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst

Artikel 1 Begrippen

Het volgende begrip verwijderen:

1.74 volkstuin

een perceel grond dat in de agrarische recreatieve sfeer wordt gebruikt voor het telen van groente of fruit en het kweken van siergewassen, ten behoeve van eigen gebruik.

Artikel 3 Agrarisch

Het volgende onderdeel verwijderen:

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in een gemengde bestemming met dien verstande dat:

- a. woningen met de daarbij behorende tuinen en erven, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zijn toegestaan;
- b. groenvoorzieningen, water, verblijfsgebied, verkeer- en parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- c. bedrijven, dienstverlening, kantoren en voorzieningen, behorende tot categorie A en B van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging, zijn toegestaan;
- d. de (gevel)belasting van geluidgevoelige objecten zoals gedefinieerd volgens de Wet Geluidhinder (inclusief het Besluit Geluidhinder) niet meer mag bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeurswaarde volgens de Wet Geluidhinder;
- e. een bouwhoogte van maximaal 12 meter geldt;
- f. de toegestane bebouwingspercentage van het totale gebied maximaal 40% bedraagt;
- g. door de wijziging geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 5 Groen-2

Het volgende onderdeel verwijderen:

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het oprichten van erfbebouwing:

- a. indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de in 5.1 genoemde hout- en boswallen, en
- b. indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en
- c. wordt voldaan aan hetgeen in artikel 8.2 en 8.3 ten aanzien van erfbebouwing is voorgeschreven.