

Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer RV-57/2015

Vaststelling bestemmingsplan Vogelhorst

Procedure
Carrousel 10 december 2015
Besluitvorming:
17 december 2015

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	T. Herrema
Vragen bij	Elly Weijnen
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06-52783735

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst, de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Vogelhorst gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan Vogelhorst, met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5B04-vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding (plankaart) heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP5B04-vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootschalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 20 januari 2015.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan 6 weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
6. Kennis te nemen van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh).

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.2.3, 1.2.4); Wet geluidhinder
- Vigerende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen voor Vogelhorst I uit 1990-1997 en het bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II uit 2008 en de partiële herziening hiervan uit 2010.
- Structuurplan Almere 2010 en de Concept Structuurvisie Almere 2.0.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het college heeft op 19 mei 2015 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst en met het ter inzage leggen daarvan. Nu de fase van terinzagelegging en verwerking van de zienswijzen is afgerond is volgens artikel 3.1. en 3.8 Wro uw raad aan zet om tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor Vogelhorst over te gaan.

RV-nummer RV-57/2015
Procedure
Carrousel 10 december 2015
Besluitvorming:
17 december 2015

Het bestemmingsplan Vogelhorst heeft betrekking op het gebied van 'Vogelhorst I' dat in de jaren '90 is gerealiseerd en op een gedeelte van Vogelhorst II, dat sinds 2008 in ontwikkeling is genomen.

In het ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst werden een aantal wijzigingen opgenomen ten opzichte van de voor dit gebied geldende bestemmingsplannen. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- **Bouwregels**
De woonbestemming werd ruimer bestemd 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 werden de bouwregels verruimd en vereenvoudigd –de kavelgrootte werd vrij gelaten– om meer flexibiliteit te hebben bij de uitgifte van kavels.
In het gehele gebied werd een bouwhoogte voorgeschreven en geen goothoogte. Voor het overige werden bouwregels opgenomen ter handhaving van de huidige bebouwing en om het karakter van de villawijk te behouden.
- **Gebruiksregels**
De ruimere gebruiksregels voor woningen, zoals deze sinds de vaststelling van de Beleidsnota kleine bouw 2008 gelden werden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen waardoor de mogelijkheid van beroep en bedrijf aan huis nu in het bestemmingsplan is verankerd.

Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan Vogelhorst

In de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst' zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is daarbij per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan de raad voor te stellen. Daarnaast is er één ambtshalve voorgestelde aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan in de Nota zienswijzen opgenomen.

Alle 50 zienswijzen zijn op tijd ingediend en dus ontvankelijk. Van deze zienswijzen is één zienswijze ingediend door de (leden van) de Belangenvereniging Almere Hout. Deze brief is ondersteund door 40 buurtbewoners. De overige zienswijzen zijn gelijk aan deze zienswijzen, danwel komen hiermee inhoudelijk overeen.

Hieronder volgt een samenvatting van hetgeen in de 'Nota Zienswijzen' is opgenomen:

1. Algemene zienswijzen

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; in Vogelhorst II wordt gekozen voor

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

kleinere kavels en in Oosterwold worden 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 en wateroverlast in bepaalde gebieden. Men verwacht concrete verbetervoorstellen van de gemeente om het groen en landelijke karakter van de wijk te verbeteren.

Een deel van de wijk is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Men is het hier niet mee eens. Een andere bestemming dan de vigerende zal een nadelige invloed hebben op de waarde van het onroerend goed en het woongenot.

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 men dat de gemeente weinig openbaar terrein in Vogelhorst II heeft ingericht. Dit bevordert de verkoop van de kavels niet. Daarnaast vraagt men of de gemeente wil handhaven ten opzichte van groepen hondenclubs en vissers en het gebruik van 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.

Beantwoording van deze algemene zienswijzen door gemeente

De onderwerpen die hierboven genoemd worden hebben betrekking op het beheer, onderhoud, ontwikkeling en exploitatie van met name het gedeelte Vogelhorst II. Dit zijn onderwerpen die van direct belang zijn voor de bewoners van Vogelhorst, maar die niet kunnen worden opgelost via het bestemmingsplan voor de wijk. In een bestemmingsplan worden de bestemmingen en het toegestane gebruik van gronden vastgelegd. Het is een juridisch document en geen ontwikkel- of beheersdocument. Daarom is er naast de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan ook overleg met de bewoners opgestart om de genoemde onderwerpen, zoals het stimuleren van grondverkoop in Vogelhorst II en het beheer van het gebied op te pakken.

2. Zienswijzen met betrekking tot de (bouw)regels van het ontwerp bestemmingsplan

Daarnaast heeft BAH zienswijzen die wel betrekking hebben op de regels van het bestemmingsplan. Men is van mening dat zowel de woningwaarde als het woongenot vermindert door gewijzigde (bouw)regels. Hieronder volgt een overzicht van de diverse – per onderwerp gebundelde – zienswijzen, voorzien van de reactie van de gemeente:

Zienswijzen bouwregels van de kavels

- 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.
- De minimale kavelbreedte wordt niet meer voorgeschreven;
- Het toegestane bebouwingspercentage wordt verhoogd van 40% naar 50% per bouwperceel;
- De aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw gaat van 3 meter naar 4 meter;

beantwoording door de gemeente:

Er zijn aanpassingen van de bouwregels doorgevoerd om meer variatie te kunnen aanbrenen in de kavels teneinde de verkoopbaarheid te stimuleren. Aangezien de infrastructuur van het zuidelijk deel Vogelhorst II reeds vastligt kan er maar een beperkte variatie worden aangebracht waardoor het karakter van de villawijk behouden blijft. Er is

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-57/2015

Procedure

Carrousel 10 december 2015

Besluitvorming:

17 december 2015



Voorstel aan de Gemeenteraad

vastgelegd dat er alleen vrijstaande en twee aaneen gebouwd woningen kunnen worden gerealiseerd.

Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijzen overige bouwregels

- De voorkeursgrenswaarde voor geluid is verhoogd;
- Er worden windmolens toegestaan, hierdoor wordt het beeld van de villawijk ontsierd. Windmolens zijn vanuit het bouwbesluit niet vereist en zorgen daarnaast voor geluidsoverlast en infrageluid;
- Men heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van een 'bed&breakfast' omdat dit tot overlast kan zorgen;

beantwoording door de gemeente:

De hogere grenswaarde heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen die grenzen aan de Vogelweg en heeft geen betrekking op het gehele gebied.

Het toestaan van kleine windmolens op het dak of aan de gevel is conform het onlangs door de raad vastgestelde beleid 'Energie Werkt', echter slechts na afwijking van het bestemmingsplan en niet bij recht. Daarom wordt de zinsnede 'waaronder windmolens op of aan de woning' in artikel 8 Wonen-2, geschrapt.

Het toestaan van bed&breakfast is conform het beleid inzake toegestaan beroep en bedrijf aan huis dat de raad in 2008 heeft vastgesteld.

Deze zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

zienswijzen houtwallen en wijzigingsbevoegdheid Kievitsweg

- De achtertuinen in Vogelhorst I zijn gescheiden door bossingels en houtwallen. Deze mogen in het vigerende plan niet worden bebouwd. Men is het niet eens met de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid om deze houtwallen beperkt te mogen bebouwen. Bovendien is het überhaupt niet mogelijk om eenzijdige aanpassingen door te voeren op de bossingels en houtwallen die mandeligheid zijn uitgegeven;
- Men vindt het ongewenst dat de strook langs de Kievitsweg door middel van een wijzigingsbevoegdheid bestemd kan worden voor 'gemengd' in plaats van 'agrarisch'. Men vraagt 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;

beantwoording door de gemeente:

Voorstel is om de in het ontwerp opgenomen afwijkingsmogelijkheid om beperkte bebouwing op de hout- en boswallen in de achtertuinen van Vogelhorst I toe te staan, niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

In de huidige bestemmingsplannen is bebouwing van deze hout- en boswallen niet toegestaan. De bewoners willen dit nadrukkelijk zo houden en hebben daarom grote bezwaren tegen de bovengenoemde flexibilitateitsbepaling. Ook kunnen er onduidelijke situaties ontstaan omdat deze gronden in gedeelten van de wijk in mandeligheid zijn uitgegeven en dus gezamenlijk eigendom zijn van bewoners. Dit houdt in dat de bewoners ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het onderhoud van deze gronden.

Het bouwen in de houtwallen blijft dus in strijd met het bestemmingsplan en kan worden gehandhaafd.

Aangezien er geen concrete ontwikkelingen zijn in de strook aan de Kievitsweg wordt de huidige agrarische bestemming vastgelegd zonder de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming te kunnen wijzigen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen die niet passen binnen de agrarische bestemming zullen moeten worden gefaciliteerd met een herziening van het bestemmingsplan.

Deze zienswijzen worden overgenomen.

zienswijzen begrenzing van het gebied, archeologische vindplaats

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-57/2015

Procedure

Carrousel 10 december 2015

Besluitvorming:

17 december 2015



Voorstel aan de Gemeenteraad

- Men 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;
- Men heeft 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 berenklaau oprukt tot in de achtertuinen;
- 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;

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-57/2015

Procedure

Carrousel 10 december 2015

Besluitvorming:

17 december 2015

beantwoording door de gemeente

De genoemde strook Overvaart is een smalle reststrook, het betreft niet meer dan een grenscorrectie zodat er geen stroken grond overblijven die geen bestemming hebben. De raad heeft de wijzigingen in het kader van de Boswet in 2014 vastgesteld. Dit besluit is bekendgemaakt en heeft ter inzage gelegen.

Van de wijzigingsbevoegdheid en de bouwmogelijkheden die voor de archeologische vindplaats zijn opgenomen kan pas gebruik worden gemaakt na opgraving van de vondsten. De beschermende bestemming 'waarde-Archeologie' is in dat geval niet meer nodig; de onderliggende bestemming 'Groen' met bijbehorende regels verandert daarmee niet.

Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

overige zienswijzen

De zienswijze over het begrip 'volkstuin' wordt overgenomen, namelijk het begrip wordt uit de begrippen lijst verwijderd.

Voor een compleet overzicht van alle zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota zienswijzen'.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen geen ingrijpende planonderdelen. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Regels

In artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'volkstuin' verwijderd.

In artikel 3 Agrarisch wordt de Wijzigingsbevoegdheid genoemd onder 3.4 verwijderd.

In artikel 5 Groen-2 wordt de Afwijkingsbevoegdheid genoemd onder 5.3 verwijderd.

In artikel 8 Wonen-2 wordt het zinsdeel onder 8.1, f. 'waaronder windmolens op of aan de woning' geschrapt.

Ambtshalve aanpassing

Gebleken is dat in artikel 11 Algemene Bouwregels het onderdeel 'toegestane overschrijdingen van bestemmingsgrenzen/bouwgrenzen', is weggevallen. Dit wordt nu weer opgenomen in de regels.

3. Het bestemmingsplan digitaal vastleggen

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Zoals de Wet ruimtelijke ordening verplicht stelt, zal het plan worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP5B04–vg01

Daarnaast moet van het elektronisch document ook een papieren versie worden gemaakt (artikel 1.2.3 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Indien de inhoud van het elektronisch document aanleiding geeft tot een andere uitleg dan de papieren versie, dan is het elektronisch document beslissend. Het is daarom van belang dat uw raad het bestemmingsplan met het (juiste) unieke planidentificatienummer vaststelt.

Verder moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het plan (artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening).

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-57/2015

Procedure

Carrousel 10 december 2015

Bestuivorming:

17 december 2015

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van – onder andere – een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (6:12, lid 2 Wro) indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd.

Voor het bestemmingsplan Vogelhorst is geen exploitatieplan benodigd omdat de grond die nog wordt uitgegeven eigendom is van de gemeente. Kostenverhaal op andere partijen is daarom niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is daarmee anderszins (via de grondexploitatie) verzekerd en dus is geen exploitatieplan vereist.

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en IenM hiervoor toestemming hebben gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft IenM laten weten akkoord te gaan met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij het bestemmingsplan Vogelhorst zijn geen rijksbelangen aan de orde. Aangezien GS nog geen 'vooruitakkoord' heeft gegeven is het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit van de raad. Als GS de bovengenoemde toestemming geven, kan het besluit tot vaststelling eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduredtijd van het bestemmingsplan worden verkort.

6. Kennis nemen van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tevens heeft het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeer Vogelweg ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit konden zienswijzen bij het college worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Bij besluit van 7 september 2015 zijn deze 'hogere waarden Wet geluidhinder' in mandaat door de directeur Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek vastgesteld.

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

De dag na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wgh in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van het bestemmingsplan. De besluiten treden echter nog niet in werking indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

RV-nummer RV-57/2015
Procedure
Carrousel 10 december 2015
Besluitvorming:
17 december 2015

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden? Is of wordt hieraan in het kader van een participatietraject aandacht besteed?

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

Het college 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.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van DSO/Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Alternatief is om geen bestemmingsplan vast te stellen. De verouderde planologische regelingen voor Vogelhorst blijven dan gelden. Hierdoor kunnen er geen volledige leges meer in rekening worden gebracht voor vergunningen in dit gebied.

Derhalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vogelhorst
2. Het vast te stellen bestemmingsplan Vogelhorst
3. Plankaart/verbeelding
4. Beschikking hogere waarde Wgh

Achterliggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst
2. Collegevoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Vogelhorst' en besluit d.d. 3 november 2015

Gemeente Almere



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Vogelhorst

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-57/2015

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst, de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Vogelhorst gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan Vogelhorst, met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5B04–vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding (plankaart) heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP5B04–vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 20 januari 2015.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan 6 weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
6. Kennis te nemen van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh).

Wijzigingen als bedoeld onder beslispoint 2:**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.

Artikel 8 Wonen-2

De zinsnede onder 8.1, f. 'waaronder windmolens op of aan de woning' schrappen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Het volgende onderdeel opnemen:

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen / bouwgrenzen

De bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. 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:
- b. voor stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, luifels, afdaken en overstekken overschrijding over de volledige gevelbreedte is toegestaan;
- c. voor overige overschrijdingen geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte.

Almere, 17 december 2015

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit.

Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroep moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Gemeente Almere

