

Villapark Vogelhorst II

GEMEENTE ALMERE

BESTEMMINGSPLAN

VILLAPARK VOGELHORST II

Datum : oktober 2007

Inhoud : Toelichting op het bestemmingsplan
Voorschriften
Plankaart

Inhoudsopgave

Toelichting	4
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging plangebied	5
2 Geldend beleid voor het plangebied	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
3 Beschrijving huidige situatie	17
3.1 Groenstructuur	17
3.2 Verkeer en vervoer	17
3.3 Archeologische analyse plangebied	18
3.4 Bodemkundige en geohydrologische gegevens	20
3.5 Overige	21
4 Beoogde situatie	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden	23
4.3 Programmatische randvoorwaarden	23
4.4 Stedenbouwkundig plan	24
4.5 Openbaar gebied	26
5 Milieuaspecten	29
5.1 Duurzaam Bouwen	29
5.2 Geluid	29
5.3 Bodem	30
5.4 Water	30
5.5 Geur stortplaats Braambergen	32
5.6 Technische aspecten	32
5.7 Luchtkwaliteit	33
6 Maatschappelijke en economische haalbaarheid	35
6.1 Inspraak	35
6.2 Artikel 10 Bro-overleg	35
6.3 Economische haalbaarheid	39

7	Juridische planbeschrijving	41
	Bijlagen	45
Bijlage 1	Watertoets	45
Bijlage 2	Overlegverslag waterhuishouding Vogelhorst II	47
Bijlage 3	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	49
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek (losse bijlage)	52
Bijlage 5	Verslag infoavond d.d. 7 februari 2005	53
	Voorschriften	55
1	Inleidende bepalingen	56
Artikel 1	Begripsbepalingen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
2	Bestemmingsbepalingen	61
Artikel 3	Woongebied	61
Artikel 4	Bijzondere doeleinden	64
Artikel 5	Water	65
Artikel 6	Groenvoorzieningen	66
Artikel 7	Verkeersdoeleinden	67
Artikel 8	Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)	68
3	Algemene bepalingen	70
Artikel 9	Percentages dubbeltelbepaling	70
Artikel 10	Hoogte-aanduidingen	71
Artikel 11	Overschrijding bouwgrenzen	73
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	74
Artikel 13	Algemene wijzigingsbevoegdheden	75
Artikel 14	Gebruik van gronden en bouwwerken	76
Artikel 15	Procedureregels	77
Artikel 16	Gebruik in strijd met het plan	78
Artikel 17	Bouwen in strijd met het plan	79
Artikel 18	Strafbepaling	80
Artikel 19	Titel	81
	Bijlagen	82
Bijlage 1	Bijlage artikel 3	82
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	83

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd de realisatie mogelijk te maken van het Villapark Vogelhorst II, dat naast de bestaande buurt Vogelhorst (eerste fase villapark Vogelhorst) is geprojecteerd.

Ter plaatse van deze stedelijke uitbreiding geldt het uit 1983 daterende bestemmingsplan "Almere West en Oost". De gronden hebben daarin gedeeltelijk de bestemming agrarische doeleinden en gedeeltelijk de bestemming bosdoeleinden zonder bebouwing, gekregen.

Naamswijziging bestemmingsplan

In de fase van het voorontwerp was de naam van het bestemmingsplan "Villapark Almeerderhout II". De straatnamencommissie van Almere heeft besloten dat de tweede fase van het villapark deel gaat uitmaken van de bestaande buurt Vogelhorst. Om die reden is de naam van het bestemmingsplan gewijzigd in "Villapark Vogelhorst II".

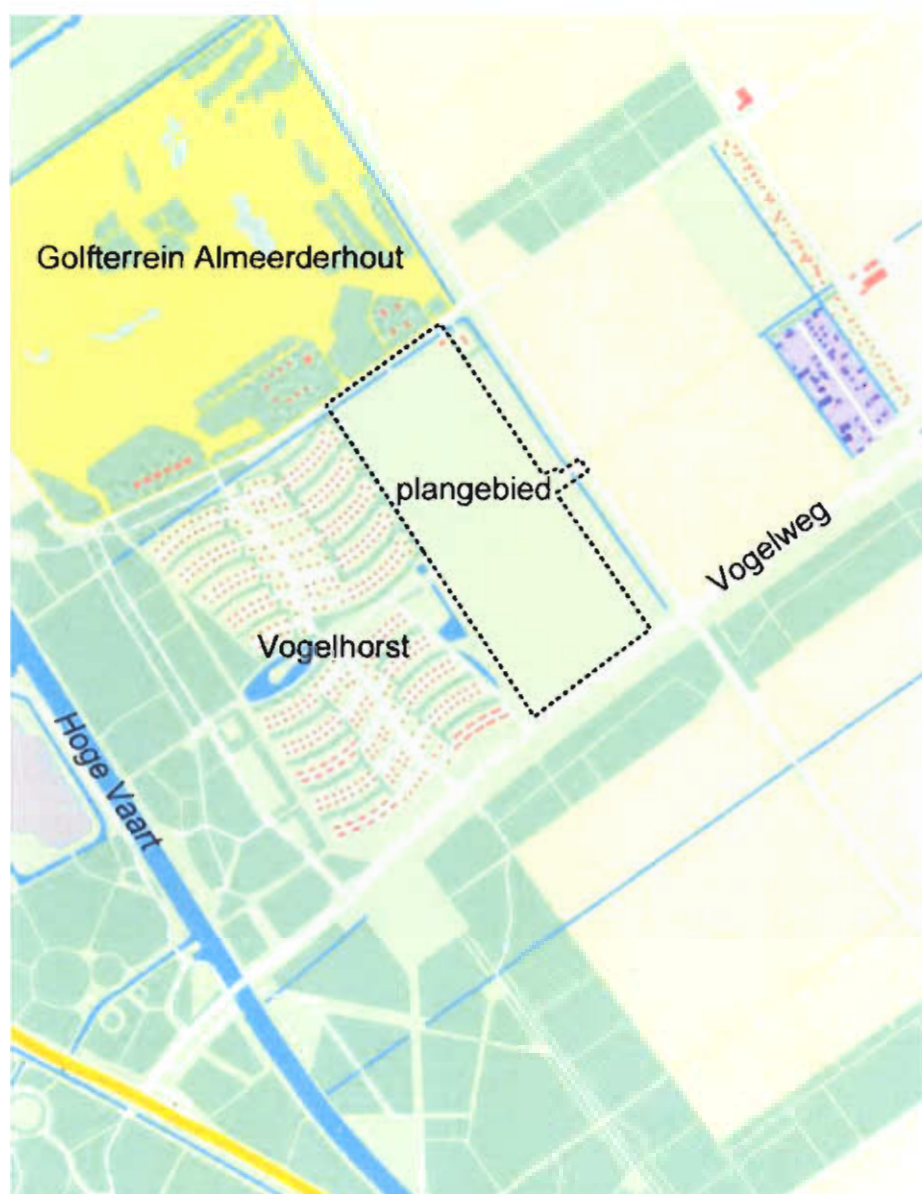
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is in de oostflank van Almere gelegen, in de toekomstige kern Almere Hout, en beslaat een oppervlakte van circa 39 ha. Het gebied maakt deel uit van een zone die ingeklemd ligt tussen het bestaande Villapark Vogelhorst aan de westzijde, de Watersnipweg aan de noordwestzijde, een zone langs de Kievitsweg aan de oostzijde en de Vogelweg aan de zuidoostzijde.

De noordwestelijke grens van het plangebied loopt tot aan de Watersnipweg. Ook de aan de Watersnipweg gesitueerde telefooncentrale maakt deel uit van het plangebied. Het terrein van de BV Erf is niet in het plangebied opgenomen, omdat de ontwikkelingen rond deze locatie nog onvoldoende zicht bieden op een toekomstige bestemming.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een circa 100 meter brede strook langs de Kievitsweg die halverwege wordt doorsneden door een corridor richting de Kievitsweg. De corridor behoort tot het plangebied, maar de strook langs de Kievitsweg maakt daar geen deel van uit. Net als de locatie van de B.V. Erf, worden de ontwikkelingen rond deze strook vastgelegd in een aangrenzend bestemmingsplan. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de huidige sloot langs de Vogelweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het bestaande villapark.

In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



2 Geldend beleid voor het plangebied

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte over de Ruimtelijke Ordening (voorheen Vijfde Nota)

Nota Ruimte (2004)

In februari 2001 presenteerde het kabinet deel 1 van de planologische kernbeslissing 'Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening'. In deel 2 vonden de resultaten van inspraak en overleg hun beslag. Deel 3 van de planologische kernbeslissing (kabinetsstandpunt) werd in november 2001 aan de Tweede Kamer aangeboden. De behandeling van de vijfde nota werd echter gestaakt, waarna het kabinet in november 2002 via de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid aangaf de planologische beleidsuitspraken uit de vijfde nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte te willen integreren in een nieuwe nota: de Nota Ruimte. In april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte (Ruimte voor ontwikkeling) vastgesteld en aan de Tweede Kamer toegestuurd. De nota is uitgebracht als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de nota worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aangegeven voor de periode tot 2020, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur (= RHS) van Nederland een belangrijke rol speelt. In de RHS zijn gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn. Hierbij gaat het om elementen van de economie, de infrastructuur en de verstedelijking van Nederland, en om elementen van de groenblauwe structuur. De belangrijkste economische kerngebieden behoren hiertoe, maar bijvoorbeeld ook de grote wateren zoals het IJsselmeer.

Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- I. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- II. krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen van leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- III. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- IV. veiligheid (voorkomen van rampen).

De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan een stad stellen: veilig en aantrekkelijk. Het platteland vraagt om ruimte voor meer functioneel gebruik. Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans gevonden worden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met midden en hoge inkomens. Het kabinet wil voorkomen dat in de steden een te hoog aandeel van mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet). Niet langer hoeft elke gemeente met voorstellen te komen voor rode contouren.

'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en bewoners.

Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw (2000)

Het Rijk heeft beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van het wonen in ons land, waarbij is ingezet op meer keuzevrijheid en zeggenschap, vitaliteit van de woonwijk en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Speerpunten zijn hierbij het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare groepen, het bevorderen van wonen en zorg op maat, en het verbeteren van het stedelijk woonklimaat.

De brede maatschappelijke discussie over de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005 met afspraken tussen het ministerie van VROM en ondermeer provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over:

- I. nieuwbouw (meer variatie en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad);
- II. stedelijke vernieuwing (transformatie van met name de vroeg naoorlogse wijken en buurten als grote opgave voor de komende jaren);
- III. verkoop huurwoningen (met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is een forse investering nodig van de verkoop van huurwoningen);
- IV. wonen en zorg op maat (het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg moet omhoog);
- V. energiebesparing (vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstellingen op het gebied van energiebesparing te halen).

2.1.2 Structuurschema Groene Ruimte

Het Gooimeer maakt als onderdeel van de Grote Wateren deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals vastgelegd in het Structuurplan Groene Ruimte en geniet als zodanig bescherming. De Stichtse Brug en de zone langs de oostzijde van de A27 ter hoogte van het plangebied Stichtsekant maken onderdeel uit van een ecologische verbindingzone tussen het 'oude' en het 'nieuwe' land. Deze zone is buiten het plangebied gelegen. Bij de realisatie van het Villapark Vogelhorst II gaat geen oppervlakte EHS verloren.

2.1.3 Flora- en Faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende plant- en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop. In de wet bevat hoofdstuk twee bepalingen aangaande de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten.

In het kader van de Flora- en Faunawet is nagegaan welke beschermde soorten in het gebied voorkomen. Gezien de huidige inrichting en het agrarisch gebruik van het plangebied zijn er slechts beperkte natuurwaarden aanwezig.

Het gaat om drie algemene soorten kleine zoogdieren, drie algemene amfibieënsoorten en bijna twintig soorten broedvogels. De broedvogels zitten grotendeels op één locatie, in de bomen bij de KPN Centrale. Beschermden planten komen niet voor in het gebied. Met betrekking tot de vogels zal rekening worden gehouden met het broedseizoen. Voor de andere soorten geldt dat deze op grond van een algemene maatregel van bestuur zijn vrijgesteld van artikel 8 t/m/ 12 van de Flora- en Faunawet en dat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd in het kader van artikel 75 lid 4.

2.1.4 Natuurbeschermingswet (1998)

Een belangrijk deel van de Nederlandse natuurgebieden is planologisch beschermd door Planologische Kernbeslissingen of door het Structuurschema Groene Ruimte. Toepassing van de Natuurbeschermingswet geeft bijzondere en kwetsbare gebieden een extra beschermde status. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen beschermde gebieden.

2.1.5 Vogel- en Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn uit 1979 is van belang om vogels op Europese schaal te beschermen. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich ertoe verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende vogelpopulaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. Doel van de richtlijn is dan ook alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de lidstaten te beschermen door een verbod op het doden en vangen van vogels en op het vernielen, rapen, of in bezit hebben van hun eieren. Ook moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld die voldoende groot en gevarieerd zijn en afdoende worden beschermd.

Habitatrichtlijn

Sinds 1992 is binnen de Europese Unie naast de Vogelrichtlijn ook de Habitatrichtlijn van kracht. Deze richtlijn heeft betrekking op de bescherming van de leefgebieden van planten- en diersoorten anders dan vogels en op de bescherming van natuurlijke biotopen. Vergelijkbaar met de Vogelrichtlijn verbiedt deze richtlijn het vangen, doden, plukken en ontwortelen van planten en dieren, het in bezit hebben of verhandelen ervan en het opzettelijk verstoren of vernielen van hun voortplantings- en rustplaatsen. Ook volgens deze richtlijn moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld. Het Villapark Vogelhorst II is niet gelegen in de nabijheid van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden. Om die reden zijn geen significante negatieve effecten te verwachten zoals bedoeld in artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn.

2.1.6 Nationaal beleid voor de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Het nationaal beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. (Nota Belvédère: Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W. 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW). Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

2.1.7 Waterbeleid 21e eeuw (2001)

In het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw wordt een zogenaamde drietrapsstrategie voor het waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren. Deze drietrapsstrategie is verplicht voor alle overheden en wordt in het advies nader uitgewerkt. Het vermijden van wateroverlast is hierbij een hoofdplicht voor de waterbeheerder.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Flevoland

Het Omgevingsplan (2000) is in de plaats getreden van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudkundig plan. Het Omgevingsplan bevat een integraal omgevingsbeleid voor de korte en middellange termijn gebaseerd op een visie op de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen voor de lange termijn. Het Omgevingsplan bestaat uit 3 met elkaar samenhangende delen: de Ontwikkelingsvisie 2030, het Beleidskader en ontwikkeling 2001-2005-2015 en het Uitvoeringsdeel. Naast het Omgevingsplan worden sectornota's opgesteld waarin het sectorspecifieke beleid wordt uitgewerkt.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende beknopt weergegeven uitspraken relevant. Het wordt nodig geacht om al voor 2010 tot een aanvullende productie in Almere Hout te komen. Dit geeft mogelijkheden om te bouwen op meerdere fronten tegelijk, hetgeen niet alleen van belang is voor het realiseren van de bouwproductietaak, maar ook voor continuïteit in het aanbod van verschillende woonmilieus.

2.2.2 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP), vastgesteld op 9 maart 2000, bevat het provinciale verkeers- en vervoersbeleid en is onderdeel van het Omgevingsplan Flevoland. De kern van het beleid is dat men zich op een veilige en verantwoorde manier verplaatsen en goederen transporteren. De provincie Flevoland streeft hierbij naar een verkeer- en vervoersstelsel, dat voldoet aan de verplaatsingsbehoeften die passen binnen de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Het PVVP bevat over verkeer en vervoer de volgende uitspraken:

- I. Verbeteren van de bereikbaarheid voor collectief vervoer, autoverkeer en fietsverkeer;
- II. Beheersing van de automobiliteit via het economisch beleid, de ruimtelijke ordening, het locatiebeleid, het parkeerbeleid, de vervoermanagement en het openbaar vervoer.

2.2.3 Het beleid van de provincie Flevoland voor de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Het beleid voor de archeologische monumentenzorg van de provincie Flevoland sluit op hoofdlijnen aan op het nationaal beleid voor de AMZ. In haar Nota Archeologiebeleid stelt de provincie dat in rijksbeleid het accent te veel ligt op het behoud, zoals behoud ter plekke, en (te) weinig op archeologie als ruimtelijke kwaliteit en het gebruik ervan als een bouwsteen voor de inrichting van de ruimte (Nota Archeologiebeleid: Provincie Flevoland, 7 juni 2001).

In het POP (Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2000-2004) is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het archeologisch erfgoed en gestreefd moet worden naar behoud ter plaatse door middel van inpassing. Alleen in het uiterste geval, als behoud ter plaatse echt niet lukt, kan worden overgegaan tot archeologische opgravingen. Gemeentelijke plannen worden aan het POP getoetst.

2.2.4 Beperkingen vanuit de provinciale milieuverordening

Het plangebied is gelegen binnen de op basis van bijlage 6 van de provinciale milieuverordening aangewezen gronden met de aanduiding "milieubeschermsgebied voor grondwater".

Deze aanduiding impliceert dat er door middel van de aanduiding boringsvrije zone 20 meter, wordt geregeld dat er geen activiteiten op of in de bodem mogen plaatsvinden waarbij verstoring van lagen dieper dan 20 meter kunnen optreden. Vooraf aan de uitvoering van de werken zal een dergelijk ontheffing worden aangevraagd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015

In 1997 heeft de Raad van de gemeente Almere ingestemd met de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA-2015). Uitgangspunt voor deze strategie is het besluit van de Raad uit 1995 om de groei van Almere, ook na 2005 voort te zetten, met aandacht voor de bestaande stad en met voldoende gedifferentieerde woon- en werkmilieus. In ROSA-2015 wordt eenzijdige ontwikkeling van Almere voorgestaan, met de ontwikkeling van onder meer de kernen Almere Poort, Almere Hout en het exclusieve woongebied Overgooi. Voor Almere Poort, Overgooi en Almere Hout zijn inmiddels nieuwe structuurplannen van kracht.

2.3.2 Structuurplan Almere Hout

Op 10 mei 2001 werd door de Raad van de gemeente Almere het Structuurplan Almere Hout vastgesteld. Daarin is de ruimtelijke structuur voor het gebied Almere Hout vastgelegd, op een wijze die voldoende flexibiliteit biedt om rekening te houden met toekomstige wensen en ontwikkelingen.

Almere Hout ligt in de oostflank van Almere, ingeklemd tussen de A6, de gemeentegrens met Zeewolde en de bosgebieden Waterlandse Bos en Cirkelbos. Om dit overwegend landbouwgebied om te kunnen vormen tot een nieuwe Almeerse (woon)kern is een structuurplan opgesteld. Het wonen wordt in deze vijfde Almeerse kern qua ruimtebeslag de belangrijkste functie. Het gebied is voorbestemd om in de toekomst circa 50.000 mensen te huisvesten. Naar verwachting wordt met het grootschalige woningbouwprogramma gestart in 2007 / 2008.

Behalve woningbouw zal er in de kern Almere Hout ook ruimte geboden worden aan groen (onder meer het bestaand bosgebied), recreatieve functies (onder meer de bestaande golfbaan) en de functie werken. Bij de functie werken gaat het om onder meer de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stichtsekant, het A27-bedrijvenpark (oostzijde Almere Hout) en Knoop Almere (noordzijde Almere Hout). Met de ontwikkeling van Stichtsekant is inmiddels gestart.

De uitbreiding van het villapark is in het structuurplan een gegeven. Het plangebied Vogelhorst II is namelijk 'gereserveerd' voor incidentele stedelijke ontwikkelingen die vooruit kunnen lopen op een integrale gemeentelijke plan- en besluitvorming voor de toekomstige kern Almere Hout. Bovendien is in ROSA-2015 aangegeven dat in Almere zorggedragen moet worden voor voldoende gedifferentieerde woonmilieus. De verdere ontwikkeling van het villapark past in dit streven.

Uit het Structuurplan Almere Hout blijkt dat het plangebied Vogelhorst II deel uit maakt van het meest westelijke deel van het te verstedelijken gebied van Almere Hout, de Boszone-Noord. Deze zone herbergt de functies wonen, voorzieningen en groen en is opgebouwd uit vier deelgebieden, te weten: Vogelhorst (woonwijk), Westerterp (woonwijk met stadsbos), Parkbos Hoge Vaart-Noord (bosgebied met enkele voorzieningen) en Golfbaan Almeerderhout.

Deelgebied Vogelhorst omvat het uitgebreide villapark dat van de Kievitsweg wordt afgeschermd door een zone met woonwerkseenheden en bijzondere vestigingen (stedelijk bebouwd lint). De Kievitsweg (in het Structuurplan herdoopt tot Nieuwe Amersfoortseweg) is, evenals de Vogelweg, opgenomen in de primaire autostructuur van Almere Hout. Voor beide wegen zal de nu geldende maximumsnelheid van 80 km/uur worden verlaagd. Villapark Vogelhorst wordt van de Vogelweg afgescheiden door een groene wig (Vogelwig), die als 'infralandschap' doorloopt tot aan de A27. Dwars door het uitgebreide villapark is een hoofdroute voor fietsers voorzien. Hierbij gaat het om een route die loopt vanaf Almere Overgooi tot ver in Almere Hout. Ook de Watersnipweg, de Kievitsweg en de Vogelweg zijn in het net van fietsroutes opgenomen. In het Structuurplan wordt verder uitgegaan van een raillijn door de Centrale zone van de kern Almere Hout. Via buslijnen (ondermeer met haltes op de Vogelweg) zal Vogelhorst hierop aangesloten worden.

De bestaande landschappelijke elementen rondom Villapark Vogelhorst (bos en golfbaan) blijven in de toekomst gehandhaafd. Wel zullen er in het nabijgelegen parkbos Hoge Vaart-Noord en het infralandschap Vogelwig enkele bijzondere voorzieningen gerealiseerd worden, passend bij de schaal en het karakter van het gebied. Villapark Vogelhorst behoudt dus, uitgezonderd de Noordoostrand, ook in de toekomst als onderdeel van de Boszone van Almere Hout zijn landschappelijke situering in het groen.

2.3.3 Milieueffectrapport Hout

Bij besluit van 10 mei 2001 heeft de gemeenteraad het structuurplan Almere Hout vastgesteld. Voorafgaand aan en ten behoeve van dit structuurplan is een milieueffectrapport (MER Hout) opgesteld. Hiermee werd beoogd te voldoen aan de wettelijke m.e.r.-verplichting. Op basis van jurisprudentie die bekend werd na vaststelling van het structuurplan, is gebleken dat het opstellen van een MER ten bate van een structuurplan zinledig is. Dit vanwege het gegeven dat een structuurplan geen concrete beleidsbeslissing kan bevatten en een MER opgesteld dient te worden voor een plan dat concrete beleidsbeslissingen bevat.

Op basis daarvan is geconcludeerd dat niet voldaan was aan de m.e.r.-plicht. Deze m.e.r.-plicht schoof daarmee door naar het bestemmingsplanniveau.

De Zandophoging Hout 1ste fase was en is het eerste ruimtelijke plan dat in aanraking kwam met bovenstaand kwestie. Het voornemen bestaat om op de locatie van het op te hogen gebied een bedrijventerrein en woningbouw te realiseren. Op basis van onderdeel C, onder 11.2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt er een m.e.r.-plicht voor de aanleg van een bedrijventerrein indien de

bruto-omvang meer dan 150 ha. bedraagt. Ingevolge onderdeel C, onder 11.1, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt er een m.e.r.-plicht voor de bouw van woningen wanneer de bouw plaatsvindt in een aaneengesloten gebied en het gaat om minimaal 2.000 woningen buiten de bebouwde kom dan wel om minimaal 4.000 woningen binnen de bebouwde kom.

De gronden waarop het zand zal worden gestort zijn bestemd tot bedrijventerrein (165 ha.) en woningbouw (circa 2.200 woningen buiten de bebouwde kom). Een artikel 19 WRO-vrijstellingsbesluit dat betrekking heeft op het bouwrijp maken van een (deel van een) grootschalige in zijn totaliteit gezien m.e.r.-plichtige woningbouw- of bedrijvenlocatie, dient naar het oordeel van de ABRvS te worden aangemerkt als een ruimtelijk plan dat 'voorziet' in de desbetreffende m.e.r.-plichtige activiteit. Gelet op vorenstaande feiten werd geconcludeerd dat zowel het realiseren van het bedrijventerrein als de woningbouw m.e.r.-plichtige activiteiten betroffen.

Vervolgens werd vastgesteld dat de woningbouwlocatie een aaneengesloten geheel vormt met (de meeste) van de andere in het structuurplan Almere Hout opgenomen woningbouwlocaties. In onderdeel C, onder 11.1, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt gesproken van "de bouw van woningen (...) in een aaneengesloten gebied". Uit jurisprudentie kan worden afgeleid dat in ieder geval bij het bepalen van de m.e.r.-plicht uitgegaan moet worden van alle woningen die naar verwachting (al dan niet gefaseerd) binnen dat aaneengesloten gebied zullen worden gebouwd. Daaruit werd afgeleid dat het voorgenomen artikel 19 WRO-vrijstellingsbesluit niet alleen voor het bedrijventerrein en de woningbouwlocatie als het 'eerste' ruimtelijk plan had te gelden, maar ook voor de in het structuurplangebied voorziene woningbouwlocaties die een aaneengesloten geheel zouden vormen met de in het zandophoging Hout 1ste fase aan de orde zijnde woningbouwlocatie. Dit betekende dat het ten behoeve van het voorgenomen vrijstellingsbesluit toe te passen MER (mede) betrekking moest hebben op alle voornoemde woningbouwlocaties, inclusief villapark Vogelhorst II.

Een uitzondering hierop zijn de twee woningbouwlocaties in het zuidelijk deel van het structuurplangebied. Vanwege de afstand tussen deze bouwlocaties vormen deze geen aaneengesloten gebied met de overige woningbouwlocaties en is de grens getrokken bij de Vogelweg.

Een nieuw MER zou echter, in vergelijking met het bestaande MER Hout, geen wezenlijk andere milieu-informatie opleveren. Om die reden is gebruik gemaakt van art. 7.16 van de wet Milieubeheer. Dit hield in dit specifieke geval in dat het MER - zonder aanvulling gelijktijdig ter inzage diende te worden gelegd met het principebesluit aangaande de toepassing van art. 19 WRO-vrijstellingsprocedure. Daarmee werd ten aanzien van het structuurplangebied, inclusief Villapark Vogelhorst II maar met uitzondering van het Zuidelijke deel.

Gevolg hiervan was echter wel dat inspraak op het MER mogelijk was gedurende het vrijstellingsbesluit, ook al had die eventuele inspraakreactie geen betrekking op het plangebied waarvoor de vrijstellingsprocedure Zandophoging 1ste fase werd gevoerd. Concreet betekende dit dat ook inspraak op het MER voor andere deelgebieden dan het deelgebied 'zandophoging Hout 1ste fase' reeds gedurende de vrijstellingsprocedure diende plaats te vinden (uitgezonderd het Zuidelijk deel).

Belanghebbenden zijn op de hoogte gesteld van dit gegeven door dit expliciet in de publicatietekst van de vrijstellingsprocedure op te nemen. In deze publicatietekst werd tevens vermeld dat inspraakreacties die geen betrekking hadden op het plangebied Zandophoging Hout 1ste fase behandeld zouden worden op het moment dat de r.o.-procedure van het desbetreffende (deel)gebied zou worden doorlopen.

De commissie voor de MER heeft op 31 oktober 2001 een positief toetsingsadvies uitgebracht. Geconcludeerd kan worden dat daarmee ook aan de m.e.r.-plicht voor Villapark Vogelhorst II is voldaan. De in de vrijstellingsprocedure Zandophoging Hout 1ste fase ingebrachte inspraakreacties hebben geen betrekking op villapark Vogelhorst II. Deze reacties hoeven derhalve niet meegenomen te worden in de procedure van het onderhavige bestemmingsplan.

2.3.4 Groenstructuurvisie Almere

De groenstructuurvisie geeft richting aan het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de groene kwaliteit van Almere. Uitgangspunt is de meerkernige opzet van de stad met zijn bestaande groene structuur en het belang van de groene ruimten tussen de delen van de stad. De groenstructuurvisie richt zich voor de ontwikkeling van het Almeerse groen op het verbeteren van de samenhang en de verscheidenheid van de onderdelen van de groene structuur van Almere, het verbeteren van de identiteit, het verrijken van de ecologische diversiteit en het bevorderen van het gebruik van het groen door de mens.

De samenhang van groenstructuren kan worden verbeterd door verder ontwikkeling van ecologische zones, verbindende lijnen als bermen en oevers en door het voortzetten van de ontwikkeling van corridors.

De bestaande landschappelijke elementen rondom Villapark Vogelhorst (bos en golfbaan) blijven in de toekomst gehandhaafd. De aan te leggen waterpartijen en groenvoorzieningen worden zo veel mogelijk ingericht op basis van ecologische principes, waardoor aansluiting op de omringende groene landschapselementen ontstaat.

2.3.5 Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere

De uitgangspunten van het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot verkeersveiligheid zijn vastgesteld in het Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere, Technische rapportage en het Beleidsplan Verkeersveiligheid 1998-2003.

In het beleidsplan wordt aangegeven vanuit welke visie en met welke doeleinden aan de verbetering van de verkeersveiligheid gewerkt gaat worden. De technische rapportage geldt als basis voor het Beleidsplan en geeft een inventarisatie van doelen en taakstellingen op zowel landelijk als provinciaal niveau, een inventarisatie en analyse van ongevalgegevens en een toetsing van de huidige wegenstructuur aan de uitgangspunten van het Duurzaam Veilig beleid. Tot slot worden maatregelen en activiteiten voor het terugdringen van de verkeersonveiligheid aangegeven op het gebied van infrastructuur, educatie, voorlichting, handhaving en organisatie.

Aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de verkeersveiligheid op busbanen, hoofdwegen, (vrijliggend) fietsnet en in verblijfsgebieden (woonwijken). Deze maatregelen vormen ook voor de bestemmingsregeling voor de verkeersstructuur in voorliggend bestemmingsplan het uitgangspunt.

2.3.6 Het Parkeerbeleidsplan

De hoofdlijnen van het parkeerbeleid voor Almere zijn vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan, (vastgesteld in december 1999 in de gemeenteraad) en het Collegebesluit voor de parkeernorm per woning (december 2001).

Het beleidsplan is richtinggevend bij het nemen van parkeermaatregelen. Dit geldt voor reguleringsmaatregelen in het centrum, maar ook voor maatregelen in de bestaande stad en parkeervoorzieningen in plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden. De uitgangspunten en doelen voor het parkeerbeleid zijn:

- I. De parkeersituatie dient voor zichzelf te spreken en leidt daardoor tot een geordende parkeersituatie;
- II. Maatregelen die door controle en handhaving moeten worden afgedwongen worden zo min mogelijk toegepast;
- III. Verbeteren van de leefbaarheid;
- IV. Voldoende parkeerruimte op korte afstand van bestemming.

In het Villapark zullen geen openbare parkeerplaatsen aangegeven worden. Bezoekersparkeren kan plaatsvinden langs de woonstraten, deels in de berm.

2.3.7 Masten en antennes ten behoeve van de mobiele telecommunicatie

In verband met de uitbreiding van het aantal aanbieders van mobiele telefonie en de hiermee samenhangende verwachte uitbreiding van het aantal zendmasten en antennes in Almere, is een beleidsnotitie opgesteld waarin integraal beleid is neergelegd voor de situering van antenne-installaties in Almere. Uitgangspunt is dat aanbieders zoveel mogelijk gebruik maken van elkaars opstelpunten.

Antennes dienen voorts zoveel mogelijk op (bestaande) verticale elementen (gebouwen, schoorstenen etc.) geplaatst te worden. Voordeel hiervan is, dat er geen zelfstandige masten nodig zijn. Voor het plaatsen van masten geldt dat deze niet zijn toegestaan in (toekomstige) woonwijken, zoals het Villapark Vogelhorst II. Masten moeten voorts zo dicht mogelijk bij hoofdinfrastructuur gesitueerd worden en zo min mogelijk in natuurgebieden, parken en aan de rand van woonwijken.

2.3.8 Nota Prostitutiebeleid Almere

In de raadsvergadering van 14 december 2000 heeft de gemeenteraad de Nota Prostitutiebeleid Almere vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels vastgesteld in beleidsregels. Zichtbare prostitutiebedrijven, zoals een seksclub en bepaalde andere bedrijven in de branche (zoals een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, erotiek en sekswinkel) kunnen relatief de meeste overlast geven en kunnen daarom het beste geconcentreerd in uitgaansgelegenheden worden gelokaliseerd. Ook andere - zich minder profilerende - bedrijven (privé-huizen, erotische massagesalons en parenclubs) worden in beginsel niet in de nabijheid van een woonwijk toegestaan. In het onderhavige plangebied wordt geen vestiging van een seksinrichting of aanverwante prostitutiebedrijven toegestaan.

2.3.9 Nota duurzame woonmilieus

In de Nota duurzame woonmilieus geeft de gemeente Almere aan hoe zij om wil gaan met duurzaam bouwen binnen de gemeente. Almere streeft naar een duurzame ontwikkeling die leidt tot een extensiever energiegebruik, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving.

2.3.10 De Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Almere

De hoofdlijnen van het archeologiebeleid van de gemeente Almere zijn beschreven in De schatkamer van Almere. Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Gemeente Almere 2001-2003 (vastgesteld in september 2001). In deze beleidsnota stelt de gemeente zich tot doel om een representatief deel van haar behoudenswaardig archeologisch erfgoed duurzaam in de bodem (in situ) te behouden en bij ruimtelijke planvorming te streven naar inpassing van archeologische waarden. Hiermee sluit de gemeente aan op het rijks- en provinciaal beleid voor de Archeologische Monumentenzorg (Nota Belvédère: Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W. 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW; Nota Archeologiebeleid: Provincie Flevoland, juni 2001) en op de aanstaande wijziging van de Monumentenwet 1988.

Het archeologisch erfgoed van de gemeente Almere omvat steentijd-vindplaatsen en scheepswrakken uit historische tijden. In de steentijd was het grondgebied van Almere, evenals de rest van de provincie Flevoland, bewoond. Voor zover wij nu weten woonde men bij voorkeur op de hogere delen van het rijk geschakeerde dekzandlandschap. Dit oude dekzandlandschap verdween door de latere zeespiegelstijging onder water, waarin sinds de Middeleeuwen schepen zijn vergaan. Deze schepen worden nu weer als scheepswrakken in de polder teruggevonden. Deze scheepswrakken en het oude dekzandlandschap met de bijbehorende bewoningssporen zijn in de ondergrond van Almere zeer goed bewaard gebleven. Uniek, niet alleen voor Nederland, maar ook in internationaal opzicht.

Archeologisch waardevolle terreinen die het rijk in overleg met de provincie op de Archeologische Monumentenkaart 1997 (verder: AMK) heeft geplaatst, beschermt de gemeente planologisch via het bestemmingsplan.

3 Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen.

3.1 Groenstructuur

In de huidige situatie is het plangebied van het villapark Vogelhorst II in gebruik als agrarisch gebied. Het plangebied kenmerkt zich door landschappelijke openheid. Deze openheid is te danken aan de functie als landbouwgebied.

Structuurbepalende bomen zijn binnen de plangrenzen niet aanwezig. Direct aansluitend aan het plangebied zijn langs de omliggende wegen (Watersnipweg, Kievitsweg en Vogelweg) wel bomen aanwezig. Aan de westzijde wordt het plangebied van het bestaande villapark gescheiden door houtwallen en een groenzone (bosstrook) met vijver. Deze groenvoorzieningen liggen niet in het plangebied.

3.2 Verkeer en vervoer

3.2.1 Autoverkeer

Door het plangebied zelf voeren geen wegen. Het omliggende wegennet wordt gevormd door de Watersnipweg, de Kievitsweg en de Vogelweg. De Watersnipweg zorgt onder meer voor de ontsluiting van de golfbaan en het noordelijk deel van het bestaande villapark. De Kievitsweg verbindt de Vogelweg met Almere Buiten en is nu nog uitgevoerd als landbouwweg. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Watersnipweg en Kievitsweg.

3.2.2 Openbaar vervoer

Sinds 29 september 1999 bestaat de mogelijkheid om nabij het plangebied, bij de entree van het bestaande villapark, op te stappen op streekbus 159 (Almere Stad - Zeewolde vv). Hierbij gaat het om de halte Nachtegaallaan (Vogelweg) die alleen doordeweeks, in de ochtend en in de middag wordt aangedaan (uurfrequentie). Op circa 1,5 km van het plangebied is bij de Waterlandseweg de halte Vogelweg gesitueerd. Deze halte wordt behalve door lijn 159 ook aangedaan door lijn 156 (Almere Stad - Huizen vv). Streekbus 156 rijdt doordeweeks tot 18.00 uur in beide richtingen met een uurfrequentie. Voor het huidige villapark Vogelhorst is voor kinderen van de basisschool leerlingenvervoer geregeld.

3.2.3 Langzaam verkeer

Door het plangebied zelf voeren geen routes voor het langzaam verkeer. Direct buiten het plangebied is langs de Vogelweg een fietspad aanwezig. Aan de noordoostzijde van het plangebied, ter hoogte van het terrein van de BV Erf, ligt het Houtsnippad.

De langzaamverkeerroute voert richting de Paradijsvogelweg. Evenwijdig aan de Watersnipweg is vanaf de Nachtegaallaan (centrale ontsluitingsweg bestaand villapark) westwaarts eveneens een vrijliggend fietspad gelegen. Dit pad geeft, evenals de route langs de Vogelweg, aansluiting op het fietspadennet door de bosgebieden rondom de Hoge Vaart. Het pad zorgt tevens voor de langzaamverkeersverbinding met Almere Stad. Direct ten westen van het plangebied ligt in het zuidelijk deel van het bestaande villapark een pad voor het langzaam verkeer. Ook in het noordelijk deel is direct aan de westzijde van het plangebied een pad opgenomen. Hierbij gaat het om een doodlopend schelpenpad: een aansluiting op de Watersnipweg is niet aanwezig.

3.3 Archeologische analyse plangebied

De realisatie van de woonlocatie Villapark Vogelhorst II in Almere Hout kan op verschillende wijzen aanwezige archeologische resten verstoren, bijvoorbeeld door heien, ontgravingen, zetting, ontwatering en het opbressen van veenlagen veroorzaakt door mechanische ingrepen. Om te voorkomen dat archeologische resten worden verstoord heeft de gemeente in het plangebied een archeologisch (voor)onderzoek laten uitvoeren. Daarbij zijn de archeologische waarden in kaart gebracht. De aanwezige archeologische waarden zullen duurzaam worden beschermd door middel van inpassing in de nieuwe ruimtelijke inrichting, gekoppeld aan planologische bescherming door middel van de voorschriften in dit Villapark Vogelhorst II is in het vooronderzoek ook het terrein van archeologische betekenis (CMA code: 26C-A17) meegenomen. Het betreft een terrein van archeologische betekenis met vier pleistocene opduikingen. Eén van de vier pleistocene opduikingen ligt in de ondergrond van Villapark Vogelhorst II.

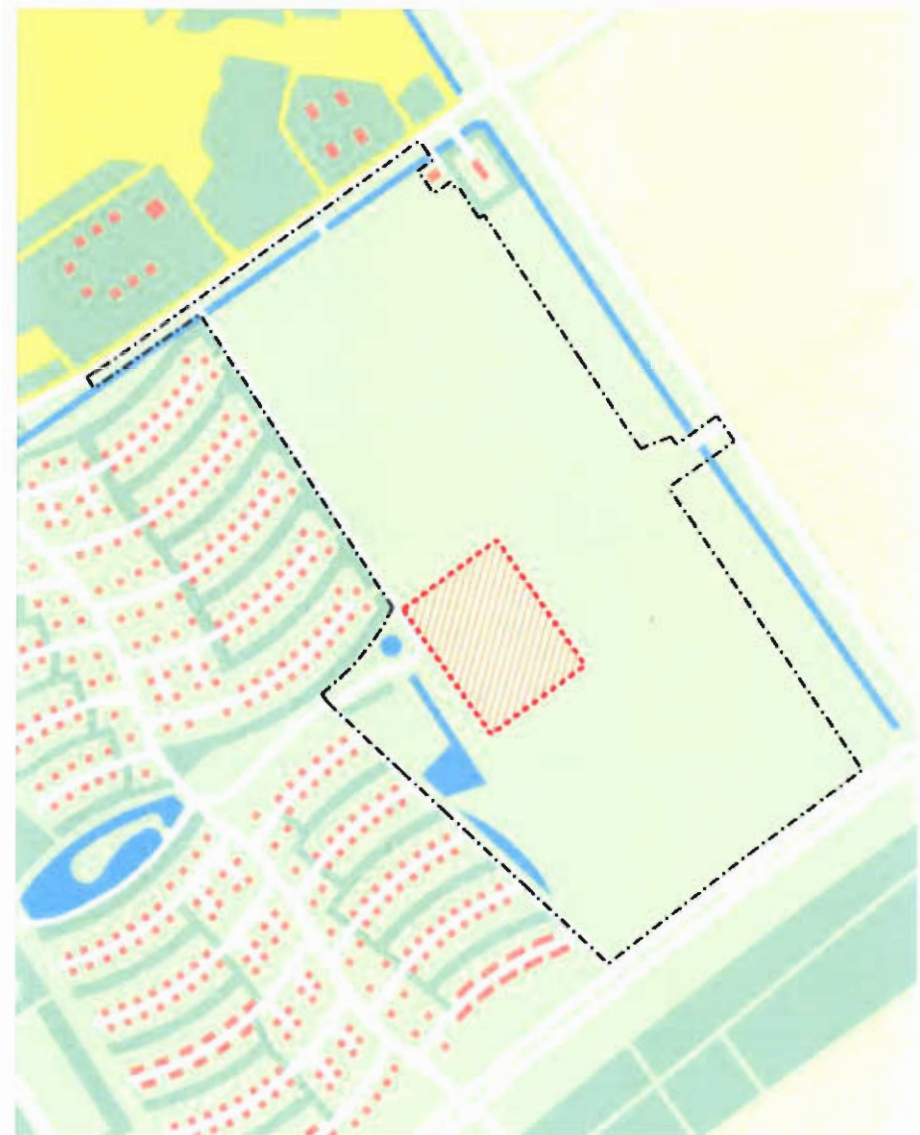
Bij het onderzoek zijn meerdere archeologische vindplaatsen vastgesteld. Eén van deze vindplaatsen blijkt na waardering (conform KNA 2.0) een AMK-terrein volgens de Archeologische Monumentenkaart (nr. 15816) van zeer hoge archeologische waarde en van internationaal belang. Het doel van een AMK-terrein is de archeologische resten fysiek te beschermen. Het beleid is er dan ook op gericht de archeologische waarden zo min mogelijk te verstoren. Daarom heeft behoud in situ de voorkeur, omdat dan de bescherming van de aanwezige archeologische resten voldoende gewaarborgd is. Het AMK-terrein betreft een omvangrijke prehistorische nederzetting die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 is opgenomen in de Top-10 archeologische locaties onder de naam 'De Bult'. De Top-10 vertegenwoordigt een dwarsdoorsnede van de Flevolandse archeologie. De provincie vindt het van wezenlijk belang dat de Top-10 locaties behouden blijven. In de bescherming en instandhouding van individuele archeologische locaties geeft de provincie voorrang aan de Top-10 locaties. Daarom zijn de Top-10 archeologische locaties in het Omgevingsplan Flevoland 2006 aangewezen als essentiële elementen in de zin van de WRO. Deze elementen worden van wezenlijke betekenis geacht voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, voor het karakter van het Omgevingsplan en vanwege het bestuurlijke belang dat eraan wordt toegekend. Van deze essentiële elementen mag niet worden afgeweken zonder herziening van het Omgevingsplan volgens de daarvoor vereiste procedure.

Gelet op de aanwijzing van de archeologische vindplaats als Top-10 locatie is de bebouwing en/ of uitgifte van gronden in strijd met het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het terrein, waar de vindplaats ligt, is in dit plan derhalve primair bestemd als 'archeologisch waardevol terrein'. Bebouwing en/of uitgifte is binnen deze bestemming in principe niet toegestaan. Bij uitzondering is echter in verband met de uitvoerbaarheid van het plan beperkte uitgifte en bouwmogelijkheid wellicht noodzakelijk. De bebouwing bestaat uit maximaal drie gebouwen (niet aaneengesloten) met een voetprint van maximaal 250 m² inclusief bijgebouwen. Eventueel verder uitgegeven gronden mogen op geen enkele wijze bebouwd worden. De bebouwing is geconcentreerd tegen de zuidgrens van het terrein. Op deze wijze wordt de vindplaats zo min mogelijk aangetast en blijft grotendeels bereikbaar voor eventuele toekomstige opgravingen en/of onderzoek. Aan deze bebouwingsmogelijkheden zijn ter bescherming van de vindplaats uiteraard strenge limitatieve eisen verbonden. Bebouwing is slechts mogelijk, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Ook kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan bebouwing, zoals verplichte begeleiding tijdens de bouw door een

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg en de verplichting om technische maatregelen te treffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Bovendien dient de gemeente advies te vragen aan de provincie voordat vrijstelling wordt verleend. Tevens is aan de gronden met de bestemming 'archeologisch waardevol terrein' een aanlegvergunning gekoppeld ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de archeologische waarden van deze terreinen eventueel ex situ te behouden en dus door middel van een opgraving veilig te stellen.

In het kader van het bouwrijp maken is de archeologische vindplaats gevrijwaard van bouwactiviteiten. Alle activiteiten zullen rondom de vindplaats plaatsvinden. Wel zal er een oude persleiding, die geplaatst is vóórdat de plek bekend stond als vindplaats, verwijderd worden. Deze activiteit vindt plaats boven de archeologische laag, daarbij zal de archeologie gewaarborgd blijven.

In Villapark Vogelhorst II zijn nog geen scheepswrakken bekend. Het is wel denkbaar dat zich ondergronds thans nog onbekende scheepswrakken bevinden. Men dient er dan ook rekening mee te houden dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Mocht dat het geval zijn, dan dient dat, conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988, onverwijld aan de Burgemeester en Wethouders van de gemeente gemeld te worden. Burgemeester en Wethouders melden deze vondst vervolgens onmiddellijk aan de ROB (Monumentenwet 1988, art. 47). De ROB kan vervolgens de werkzaamheden tijdelijk stopzetten in het belang van archeologisch onderzoek (metingen, opgraving; Monumentenwet 1988, artikel 42). Eventuele schade die de rechthebbende daardoor lijdt, wordt door de staat vergoed.



Figuur 1: indicatieve ligging archeologische vindplaats in Villapark Vogelhorst II

3.4 Bodemkundige en geohydrologische gegevens

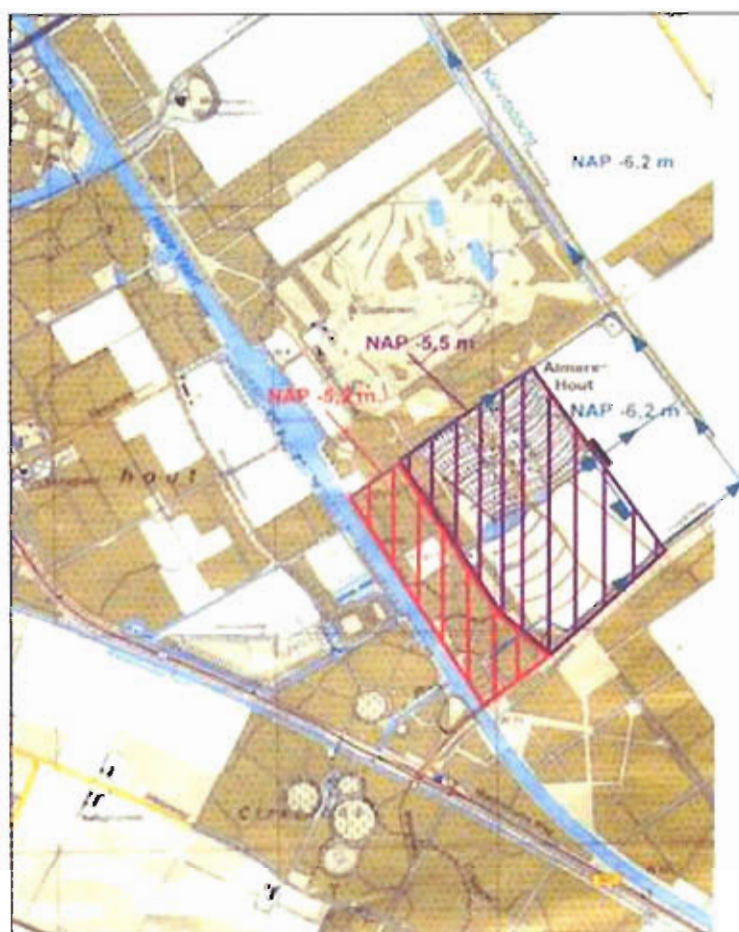
3.4.1 Bodem

De gemiddelde hoogte van bestaand maaiveld bedraagt NAP - 4,30 m. De bodem van het plangebied villapark Vogelhorst II is sterk wisselend van opbouw. De dikte van de afsluitende klei- en veenlagen varieert van 2,2 meter tot 4,6 meter. De waterstand in het eerste watervoerende pakket fluctueert tussen NAP - 5,5 m. en NAP - 5,9 m. De stijghoogte is in het verleden groter geweest.

3.4.2 Water

De huidige afwatering in het gebied is afgestemd op agrarisch gebruik en op afvoer van stedelijk water uit het bestaande villapark. In de onderstaande figuur is de huishoudkundige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen in de lage afdeling van Flevoland. In het plangebied liggen in totaal vier kavelsloten (langs de Watersnipweg, de Kievitsweg, de Vogelweg en één centraal) waar een peil van NAP-6,20 m wordt nagestreefd.

Centraal in het plangebied, haaks op het bestaande villapark Vogelhorst ligt een verbrede kavelsloot die de afvoer uit het bestaande villapark verzorgt. Alle watergangen wateren af richting de Kievitstocht (NAP-6,20 m) die grenst aan de noordoosthoek van het plangebied.



3.5 Overige

3.5.1 Kabels en leidingen

Centraal door het plangebied voert naar het bestaande villapark een rioolpersleiding. Deze leiding ligt naast de centrale kavelsloot. Verdere kabels en leidingen zijn direct buiten het plangebied gesitueerd langs de Vogelweg tussen het aanliggende fietspad en de rijbaan. Direct ten noorden van de Kievitsweg ligt tevens een waterleiding.

3.5.2 Telefooncentrale en terrein BV Erf

In de noordhoek van het plangebied, nabij de kruising van de Watersnipweg en Kievitsweg, is een telefooncentrale gelegen en staat een vrijstaande antennemast voor telecommunicatie.

De centrale wordt ontsloten via de Watersnipweg. Het onderhavige plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor de centrale die circa 20% kan worden uitgebreid. Naast de centrale, even buiten het plangebied, is een romney-loods van de BV Erf gesitueerd. Hoewel de loods op dit moment permanent in gebruik is als opslag- en stallingsruimte voor agrarische voertuigen, heeft de gemeente deze locatie voor de toekomst gereserveerd ten behoeve van een (fysieke combinatie van) maatschappelijke voorzieningen (zie paragraaf 4.4).

3.5.3 Directe omgeving

Het plangebied en de aansluitende gebieden liggen temidden van landschappelijke elementen bos, golfbaan en landbouwgebied. Aan de zuidzijde ligt er het Kathedralenbos, met hierin het landschapskunstwerk de Groene Kathedraal. Aan de westzijde, ingeklemd tussen de Hoge Vaart en de Leeuwerikweg, is eveneens sprake van een bos, te weten Overvaart. Aan de noordzijde is de golfbaan gesitueerd. De golfbaan is door bosaanplant van de Watersnipweg afgeschermd en loopt oostelijk door tot aan de Kievitsweg. Op het terrein van de Golfclub Almeerderhout worden in de komende jaren 23 woningen ontwikkeld. Deze woningen liggen verspreid in de boskam. Door middel van een recreatieve route wordt het terrein openbaar toegankelijk. Het gebied ten oosten van de Kievitsweg is vooralsnog landbouwareaal.

4 Beoogde situatie

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de door de gemeente Almere opgestelde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Villapark Vogelhorst II. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn goeddeels ontleend aan het ontwikkelingsplan Villapark Almeerderhout van november 2000.

4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

Het meest westelijke deel van het te verstedelijken gebied van Almere Hout dient bestemd te worden voor incidentele ontwikkelingen die vooruit kunnen lopen op een integrale gemeentelijke plan- en integrale besluitvorming voor de nieuwe woonkern Almere Hout. Hierbij dient het in eerste instantie te gaan om het uitbaten van de huidige en toekomstige kwaliteiten van de plek zelf, maar deels ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteiten.

Het plan voor Villapark Vogelhorst II dient geen 'eenduidig architectonisch gebaar' te zijn, maar biedt veeleer in hoofdlijnen een stedenbouwkundig kader voor de toekomstig op te richten woonbebouwing. Dit sluit ook aan op het aanmerken van Villapark Vogelhorst II als basistoetsgebied in de welstandsnota. De welstandsnota spreekt de verwachting uit dat de relatief liberale basistoets een zodanige vrijheid schept dat Almere meer spannend en verrassend en meerlagig wordt. Het gebied is hiermee één van de pilotprojecten van de gemeente waar de burger in ruimtelijk en bouwkundig opzicht met minder regelgeving te maken krijgt.

De verwachting is dat voortbouwend op de kwaliteiten van het bestaande villapark het nieuwe villapark een eigen identiteit zal krijgen en tevens een waardig onderdeel zal zijn van de kern Almere Hout.

Het Villapark Vogelhorst II zal aan twee zijden worden ontsloten. Hierbij gaat het om een noordelijke ontsluiting via de Watersnipweg en een hoofdontsluiting via de Kievitsweg. De locatie voor ontsluiting zijn gegeven. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de toekomstige verkeersfunctie van de Kievitsweg en de Vogelweg die op termijn zullen behoren tot de primaire autostructuur van Almere Hout.

In het ontwerp is tevens rekening gehouden met een toekomstige groene wig die de Vogelweg als 'infralandschapselement' tot aan de A27 zal begeleiden. Deze uitgangspunten komen voort uit het Structuurplan Almere Hout.

4.3 Programmatische randvoorwaarden

In het Villapark Vogelhorst II zijn circa 300 grote eengezinswoningen voorzien. In principe gaat het om overwegend vrijstaande woningen op ruime, in grootte variabele kavels. De nieuwe woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap op individuele kavels (gemeentelijk productsegment I) worden gerealiseerd.

In het deelgebied dat voor een groot deel samenvalt met de medebestemming Archeologisch waardevol terrein kunnen ook maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, mits aan de voorwaarden, zoals genoemd in de planvoorschriften (onder andere archeologisch onderzoek, nadere eisen, advies van de provincie), is voldaan. Te denken valt dan aan bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. De bebouwing voor deze voorzieningen of eventueel woningen is binnen de medebestemming beperkt tot drie gebouwen met elk een voetprint van 250 m².

4.4 Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

In deze paragraaf wordt het stedenbouwkundig plan voor het Villapark Vogelhorst II beschreven. Dit gebeurt door aandacht te schenken aan het ruimtelijke concept en bijbehorende aspecten.

Hoofdindeling

Voor het ontwerp van Villapark Vogelhorst II heeft een aantal uitgangspunten centraal gestaan. Deze uitgangspunten hebben te maken met het programma dat door de gemeente Almere is opgesteld en met de randvoorwaarden die in het Structuurplan Almere Hout voor het gebied zijn weergegeven. Hierbij gaat het om de aansluitmogelijkheden op de hoofdverkeersstructuur, de terreinbegrenzing en het inpassen van een groene wig langs de Vogelweg (Vogelwig) aan de zuidkant van het nieuwe woongebied. In een later stadium hebben de randvoorwaarden vanuit archeologie ook een belangrijke rol gespeeld in de hoofdindeling van villapark Vogelhorst II.

De locatie Vogelhorst II ligt in het directe verlengde van het bestaande Villapark en kan vanwege de ligging beleefd worden als een vervolgfase van Vogelhorst I. Een belangrijk verschil is dat in Vogelhorst II de kavelgrootte variabel is ('koekhappen'). Verder zijn de woningen beter georiënteerd op de diverse openbare ruimtes in het gebied en is het centrale openbare gebied met vijver en archeologische vindplaats een stuk groter.

Villapark Vogelhorst II krijgt een meer expressief en open karakter dan Vogelhorst I. De entrees zijn gekoppeld aan herkenbare openbare ruimtes. De entree vanaf de Kievitsweg vormt de hoofdtoegang, herkenbaar aan de gescheiden rijbanen en de laanbomen. De secundaire entree vanaf de Watersnipweg ligt in een wigvormige groene ruimte met laanbomen. Beide entrees komen uit bij de centrale vijver.

De openbare ruimtes worden gevormd door twee centraal gelegen assen met op het snijpunt een vijver als 'ontvangstruimte'. De lengteas, opgespannen tussen de Vogelweg en Watersnipweg, wordt gevormd door de twee ontsluitingswegen die in elkaars verlengde liggen, geflankeerd door laanbomen. Ten noorden van de vijver ligt de ontsluitingsweg in een wigvormige ruimte die zich opent naar de vijver. Ten zuiden van de vijver eindigt de ontsluitingsweg in een speelplek en een fietsbrug richting Vogelpad. De dwars-as sluit aan bij het centrale groen en de waterelementen van het bestaande villapark en ligt tussen de Nachtegaallaan en de Kievitsweg. De dwars-as bestaat uit de centrale vijver en de landschappelijk vormgegeven archeologische vindplaats. De vijver is gekoppeld aan een stelsel van kleinere waterpartijen in het bestaande villapark en is zorgvuldig ingepast in de landschappelijke omgeving. De landschappelijke ruimte van de archeologische vindplaats wordt visueel en fysiek aan de bestaande groene ruimte gekoppeld door een deel van de bestaande bosstrook weg te halen. De hoofdonsluiting, komend vanaf de Kievitsweg, wordt langs de oevers van de vijver geleid naar de groene assen, waaraan de woonclusters liggen.

Door de gekozen structuur en opbouw van de openbare ruimte ontstaat een indeling in vier woonclusters. Voor zowel het noordelijke als het zuidelijke deel geldt het principe van doodlopende woonstraatjes. In de twee noordelijke clusters hebben de woonstraten een smal openbaar profiel met alleen een grasstrook voor incidenteel parkeren. In de twee zuidelijke clusters hebben de woonstraten een breder profiel met plaats voor een grasstrook (incidenteel parkeren), heesters en

bomen. Het meer open en expressieve karakter van Vogelhorst II is vooral te vinden langs de ontsluitingswegen. De entree en de voorgevels van de aanliggende woningen zijn namelijk gericht op de ontsluitingswegen.

Randen

De aansluiting tussen het bestaande en het nieuwe villapark is in het noordelijk deel gedacht met een voortzetting van de crescent-structuur met houtwallen op de achtererven en aan de randen van het woongebied. Het schelpenpad aan de rand van het bestaande villapark wordt een fietspad en krijgt aansluitingen op de nieuwe crescents. In het zuidelijke deel bestaat de overgang tussen het bestaande en nieuwe woongebied uit een reeds aanwezige bosstrook. In het nieuwe woongebied sluiten vrij uitgeefbare kavels op deze groenstrook aan. Doorsteken voor voetgangers zorgen voor de bereikbaarheid van de groenstrook.

De oostrand, gericht op de Kievitsweg, bestaat uit een doorlopende watergang in het zuiden en een houtwal in het noorden. Deze watergang en houtwal vormen de scheiding tussen het Villapark Vogelhorst II en de toekomstige bedrijvenstrook langs de Kievitsweg. De zuidrand wordt gevormd door een wigvormige waterpartij die onderdeel uitmaakt van een groene wig die oostwaarts doorloopt tot de A27 (de toekomstige Vogelwig). De noordrand bestaat uit een open groenstrook langs de Watersnipweg. In deze groenstrook komt een fietspad te liggen, het verlengde van het Watersnippad. De woningen zijn van deze noordelijke rand gescheiden door groenopstanden. In de huidige plannen worden dezen uitgevoerd als houtwallen.

Voorzieningen

In de omgeving van het villapark zijn, afgezien van de reeds beschikbare golfbaan en recreatieve bosgebieden, op dit moment geen voorzieningen aanwezig. Dit zal veranderen op het moment dat de kern Almere Hout tot verdere ontwikkeling komt. Dan zal Almere Hout niet alleen een volwaardig voorzieningenaanbod krijgen, maar zal ook de strook tussen het plangebied en de Kievitsweg gebruikt worden voor een menging van wonen en werken en (bijzondere) voorzieningen. In dit stedelijk te bebouwen lint kunnen op termijn dus ook op bewoners georiënteerde voorzieningen een plek krijgen, waarbij gedacht kan worden aan een vrijgevestigde arts en tandarts, een dierenarts, etc.. Voor deze toekomstige ontwikkelingen wordt gedacht aan een invulling van met middelhoge bebouwing (4 à 5 bouwlagen, circa 15 meter hoog). Op dit moment zijn de ontwikkelingen voor deze zone echter nog niet zo ver dat ze kunnen worden vastgelegd. Een definitiever beeld van de gebiedsstrook lang de Kievitsweg zal worden opgenomen in het nog vast te stellen ontwikkelingsplan Almere Hout-Noord.

Beroep en bedrijf aan huis

In het plan zijn geen specifieke locaties opgenomen voor bedrijven en kantoren. Wel is het mogelijk om een deel van de woonruimte (niet meer dan 50% van de toegelaten bebouwing) te benutten als kantoor of praktijkruimte aan huis. De woonfunctie dient hierbij echter primair te zijn. Hierbij is tevens in de voorschriften bepaald dat dit gebruik niet tot (parkeer)overlastsituaties mag leiden. Direct buiten het villapark worden op termijn in de strook langs de Kievitsweg mogelijkheden geschapen om woonwerkseenheden te realiseren.

Fietsverkeer

De wegen in Villapark Vogelhorst II behoren tot het verblijfsgebied en krijgen een 30 km/uur-status en zijn mede bedoeld voor het fietsverkeer. Dwars door Vogelhorst II en ten zuiden van de centrale vijver komt een vrijliggend fietspad met een breedte van 3,50 meter. Dit fietspad sluit aan op het langzaam-verkeersnet van

het bestaande villapark. Het pad maakt onderdeel uit van de toekomstige hoofdfietsroute van Almere Overgooi tot ver in Almere Hout. Het fietspad wordt in asfalt uitgevoerd en van verlichting voorzien.

Tussen Vogelhorst I en Vogelhorst II komt ter plekke van het huidige schelpenpad een tweede fietspad dat onderdeel vormt van het vrijliggende fietspadennetwerk. Ook dit pad wordt in asfalt of beton uitgevoerd en 3,50 meter breed. Als laatste vrijliggende fietspad kan het fietspad ten noorden van Vogelhorst parallel met de Watersnipweg worden genoemd. Dit fietspad, in asfalt, 3,50 meter breed en verlicht, sluit aan op het fietspad dat nu nog eindigt bij de Nachtegaallaan en vormt de eerste jaren de belangrijkste langzaam verkeersverbinding richting de overige stadsdelen. Het fietspad wordt doorgetrokken tot aan de Kievitsweg.

Vanaf het fietspad langs de Vogelweg is Vogelhorst II via een fietsbrug te bereiken. De fietsbrug is ook voor calamiteitenverkeer toegankelijk. Het fietspad langs de Vogelweg is in het structuurplan Almere Hout betiteld als hoofdfietsroute. Het fietspad langs de Vogelweg valt buiten het plangebied.

Voetgangersverkeer

In het gebied loopt een noordzuid-voetgangersroute. Deze route verbindt de Watersnipweg met de Vogelweg. In de woonstraten worden, gezien het verkeersluwe karakter geen voetpaden aangebracht. Kleine doorsteken zorgen voor oostwest-verbindingen.

4.5 Openbaar gebied

4.5.1 Inrichting openbare ruimte

Aan de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte worden hoge eisen gesteld. Dit geldt voor de bestrating, bruggen, verlichting, beplanting, oevers en speelplekken. Deze kwaliteiten zullen samen met de architectonische vormgeving het beeld van Villapark Vogelhorst II bepalen. De 'ontvangstruimte' (de vijver met zijn landschappelijke décor), de assen met de ontsluitingswegen en de archeologische vindplaats, zullen de identiteit van het nieuwe woongebied mede bepalen.

In de noordelijke clusters is bij de inrichting van de straatprofielen en de achtererfscheiding gebruik gemaakt van de positieve ervaring uit het bestaande villapark. De achtererfscheiding in de beoogde vorm van 16 meter brede houtwallen zorgen voor een bosachtig decor. De houtwallen zijn particulier bezit en worden door de eigenaren onderhouden.

In de twee zuidelijke clusters zijn geen houtwallen op de erfscheiding opgenomen. In plaats daarvan is er meer aandacht besteed aan de openbare profielen, waar ruimte is voor beplanting en bomen.

In alle woonstraten kan incidenteel geparkeerd worden op de grasstroken. Deze stroken krijgen een verstevigde ondergrond, zodat het gras niet snel kapot wordt gereden. Bewoners zijn verplicht om op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen.

4.5.2 Groenvoorzieningen

De landschappelijke structuur van Villapark Vogelhorst II met de wigvormige groene ruimte, de centrale vijver, de archeologische vindplaats, de houtwallen en de inpassing van de wig langs de Vogelweg zorgt voor herkenning en identiteit. Daar waar sprake is van openbaar gebied worden zes soorten groenvoorzieningen onderscheiden, te weten: grasstroken, water- en oeverbeplanting, heesters, hagen, bosplantsoen en bomen. Grasstroken bevinden zich in de woonstraten en langs de hoofdinfrastructuur. Verder is gras aanwezig in het gebied rondom de vijver, bij de archeologische vindplaats en op de taluds van de watergangen. Water- en oeverbeplanting is vooral voorzien in de centrale vijver. Heesters komen voor in de woonstraten van de twee zuidelijke clusters. Hagen zorgen voor afscheiding van het fietspad en de weg (bij de vijver) of voor een mooie scheiding tussen openbaar en privé gebied (zoals in de groene wig).

Nieuw bosplantsoen komt op de gedachte houtwallen in het noordelijk deel en in een strook langs de wigvormige waterpartij in het zuiden. Een aantal houtwallen is openbaar, maar de meeste zijn privé en maken onderdeel uit van de achtertuinen. Aan de westzijde is er bestaand bosplantsoen dat gedceltelijk wordt verwijderd om beide villaparken beter met elkaar te verbinden.

Bomen worden geplant als laan bij de hoofdinfrastructuur en langs de route naar de archeologische vindplaats. De route maakt onderdeel uit van de grote archeologische route door Almere Hout. Verder komen er bomen in de zuidelijke woonstraten en boomgroepen bij de centrale vijver en in het gebied van de archeologische vindplaats.

Stadstuinen

In het Structuurplan Almere Hout is een nieuw groentype geïntroduceerd; de stadstuin.

Vanwege de archeologische waarden gelden er restricties voor het bouwen op en bij een archeologische vindplaats. De archeologische vindplaatsen in Almere Hout worden herkenbaar gemaakt in het landschap en liggen op het oorspronkelijke poldermaaiveld.

Alle stadstuinen in Almere Hout worden met elkaar verbonden door een route. Tezamen vormen ze 'de Geest van Hout'.

Binnen Vogelhorst II ligt een 3 ha grote archeologische vindplaats. Deze vindplaats is te groot om vorm te geven als stadstuin en daarom wordt de landschappelijke vormgeving erg belangrijk. Er zal een soort prehistorisch rivierenlandschap komen waarin de overgang van laag/nat naar hoog/droog benadrukt wordt. Incidentele bebouwing is mogelijk op de hoge delen, mits aan de daaraan gestelde voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt is dat het landschap leesbaar is en daarmee de mensen inspireert. Informatie over de vindplaats mag natuurlijk niet ontbreken. De landschappelijke inrichting van het landschap en de eventuele bebouwing moeten voldoen aan de randvoorwaarden voor behoud van archeologie.

4.5.3 Water en bruggen

In het plangebied zijn een drietal waterpartijen gelegen te weten:

- I. de centrale vijver;
- II. de zuidelijke watergang langs de Vogelweg;
- III. de zuidoostelijke watergang evenwijdig aan de Kievitsweg

De centrale vijver is gekoppeld aan een stelsel van kleinere waterpartijen in het

bestaande villapark. De drie waterpartijen in Villapark Vogelhorst II staan met elkaar in verbinding en zijn gekoppeld met de waterpartijen welke in de eerste fase van het villapark zijn gerealiseerd.

In Villapark Vogelhorst II zijn vier bruggen gedacht: twee voetgangersbruggen en twee fietsbruggen. Een lange voetgangersbrug komt over de centrale vijver en een korte voetgangersbrug aan de westzijde over het bestaande water. Eén fietsbrug komt in het verlengde van het nieuwe noord-zuid fietspad dat uitkomt bij de archeologische vindplaats. De tweede fietsbrug is gelegen over de wigvormige waterpartij aan de zuidkant van het plan. Deze brug is ook bestemd voor calamiteitenverkeer.

4.5.4 Speelvoorzieningen

In Villapark Vogelhorst II is veel speelgelegenheid aanwezig in de vorm van privé-tuinen. Verder bieden ook de bossen rondom het woongebied uitgebreide speelmogelijkheden. Voor de sociale omgang van kinderen is het echter ook van belang dat in het woongebied zelf speelgelegenheid aanwezig is. Aan de zuidzijde van Vogelhorst II komt een speelplek. Op de archeologische vindplaats komen speelaanleidingen die verwijzen naar archeologie. De bestaande speelplek in Vogelhorst I kan opgewaardeerd worden, waardoor meer kinderen op deze plek kunnen spelen.

4.5.5 Sociale en fysieke veiligheid

Op het openbaar gebied in Villapark Vogelhorst II zijn de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing.

Ten aanzien van de openbare verlichting geldt dat verblijfsgebieden en fietspaden in Almere, voor zover gelegen in het openbaar gebied dat eigendom is van de gemeente, voorzien worden van openbare verlichting overeenkomstig de 'Aanbevelingen van Openbare Verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Achterpaden en (fiets)paden waar geen of weinig toezicht mogelijk is, worden in Almere in de regel niet van verlichting voorzien.

5 Milieuaspecten

5.1 Duurzaam Bouwen

Duurzaam Bouwen is een strategie die ingezet wordt ter ondersteuning van het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige (gebouwde) omgeving. Duurzaam Bouwen, kortweg 'DuBo', staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Het is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van onze woon-, werk- en leefomgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de stedelijke inrichting, de bouw en het gebruik betrokken kunnen worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die onder andere leidt tot een extensiever energieverbruik.

Het beleid van de Gemeente Almere is erop gericht actief het Duurzaam Bouwen te stimuleren. Met het ondertekenen van de Intentieverklaring Duurzaam Bouwen Flevoland (1998) hebben de gemeente en andere partijen het huidige minimumniveau voor duurzame woningbouw vastgelegd. In het gemeentelijk Milieuplan 2003-2007 (2002) wordt ingegaan op de vraag hoe verder vorm kan worden gegeven aan een duurzame stad in de toekomst.

Tevens zal aandacht geschonken worden aan de benutting van het duurzaamheidspotentieel vanuit bewonersoptiek (o.a. comfort en gezondheid). Dit potentieel biedt vele kansen voor verzilvering. Afstemming tussen duurzaamheid vanuit de aanbodzijde (aannemers, gemeente) en vraagzijde vraagt om een benaderingswijze, waarbij de bewoner en zijn maatschappelijk speelveld centraal staan (Duurzaam Wonen).

Het plangebied wordt gekenmerkt door de uitgifte van de gronden in particulier opdrachtgeverschap. Net als voor reguliere woningbouw kunnen hier milieuambities gerealiseerd worden door toepassing van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Alhoewel nog geen concreet stimuleringsbeleid is ontwikkeld voor particulier opdrachtgeverschap streeft de Gemeente Almere naar een duurzame kavelbouw. In dat kader wordt gewerkt aan het samenstellen van een passend instrumentarium ter ondersteuning van die doelstelling.

5.2 Geluid

In de omgeving van het villapark zijn geen bronnen aanwezig die verstoring door industrielawaai of railverkeerslawaai kunnen veroorzaken. Wel zijn er in nabijheid van het villapark twee wegen gesitueerd die geluidshinder door wegverkeerslawaai kunnen veroorzaken. Hierbij gaat het om de Vogelweg en de Kievitsweg. Deze wegen zijn getoetst aan de eisen uit de Wet geluidshinder. Hiervoor is akoestisch onderzoek verricht (zie akoestisch onderzoek TM 16 juni 2003 + aanvullende notitie d.d. 22 juni 2004). De aanvullende notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De beide toegangswegen tot Villapark Vogelhorst II worden zodanig ingericht dat de rijnsnelheid beperkt blijft en geluidshinder achterwege blijft. In het villapark zelf zal een snelheidslimiet van 30 km/uur worden afgekondigd.

De toekomstige geluidbelasting tot 2020 is beschouwd. De Vogelweg heeft in het structuurplan voor Almere Hout een belangrijke ontsluitingsfunctie toebedeeld gekregen voor een groot deel van de nieuwe kern. Hierbij is er van uitgegaan dat de Vogelweg in genoemde periode als kernhoofdweg van belang is voor de huidige functies en de nieuwe woonbebouwing in het villapark.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat langs de Kievitsweg geen overschrijdingen voorkomen. Langs de Vogelweg zal, ondanks een afname van de snelheid (nu nog 80 km/uur), in de toekomstige situatie na uitvoering van het structuurplan sprake zijn van geluidsoverschrijdingen, tenzij er geluidbeperkende voorzieningen worden getroffen. Voor de Vogelweg is hierbij voorgesteld om geluidsreducerend asfalt als wegdek aan te brengen of om een 2,5 meter hoge wal langs de weg aan te leggen. Met één van deze beide voorzieningen kan een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A) bij de betreffende woningen in het villapark gewaarborgd worden. Uit nader onderzoek is gebleken dat de optie om stil asfalt aan te leggen binnen een periode van 10 jaar niet tot de mogelijkheden behoort. Enkele jaren geleden heeft de provincie regulier onderhoud uitgevoerd aan deze weg. Het kort daarna opnieuw aanbrengen van nieuw asfalt is derhalve niet opportuun. De enige reële bronmaatregel is derhalve het realiseren van een geluidswal van 2,5 meter hoog. De financiële middelen hiervoor zijn gereserveerd in de grondexploitatie. Wegens de grote onzekerheden in de ontwikkeling van Almere Hout, gebruik van de Waterlandseweg en ontwikkelingen van Spiegelhout zal bij toetsing van bouwaanvragen voor woningen met een geactualiseerde geluidsbelasting aan de isolatievereisten in verband met de binnenwaarde moeten worden voldaan.

5.3 Bodem

Oorspronkelijk bestaat de bodem van het plangebied uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Historisch gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn. Dit wordt mede bevestigd door het in dit gebied uitgevoerde verkennende bodemonderzoek.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek van plangebied Vogelhorst II, gelegen tussen de Vogelweg, Kievitsweg, de Watersnipweg en Vogelhorst I, zijn beschreven in het Rapport Verkennend bodemonderzoek Almeerderhout 2e fase te Almere, Cauberg-Huyghen, rapportnr. 20010438-1, d.d. 7 juni 2001.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van het ontwikkelingsgebied geen verontreinigingen van betekenis aanwezig zijn. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie. Opgemerkt dient te worden dat de noordoostelijke hoek van het plangebied, waarin de KPN-centrale is gelegen, geen deel heeft uitgemaakt van het bovengenoemde verkennende bodemonderzoek. Ter plaatse van de KPN-centrale zijn geen exacte bodemkwaliteitsgegevens bekend.

5.4 Water

Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II

Voor het plan Villapark Almeerderhout II is medio 2001 door Witteveen&Bos Raadgevende ingenieurs bv een Waterhuishoudingsplan opgesteld. In overleg met het Waterschap Zuiderzeeland (toen nog Hoogheemraadschap Fleverwaard) is er toen voor gekozen om de centrale vijver in het plangebied, een wezenlijk onderdeel van het waterhuishoudkundig systeem te laten uitmaken en daarin een goede waterkwaliteit realiseren. Daarbij is afgesproken om:

- I. het oppervlaktewaterpeil in te stellen op NAP -5,5 meter;
- II. een maximale waterdiepte in het midden van de vijver te ontwerpen van 3,0 tot 3,5 meter;
- III. het regenwater te bergen in de vijver.

Dit plan is echter nog steeds niet definitief gemaakt in afwachting van de realisatie van dit plan. Het nu voorliggende aangepaste plan wijkt vanwege de ruimtelijke

inpassing van de archeologische vindplaats af van het beschreven watersysteem in het "Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II". Er is echter niet afgeweken van de uitgangspunten uit dit plan, alleen de vorm van de te realiseren waterpartijen is anders. De waterhuishouding in dit gebied blijft hiermee voldoen aan het beleidskader (Waterbeheer in de 21e eeuw, de Kaderrichtlijn water en het Waterplan Almere) en er is gevolg gegeven aan het wateradvies van het Waterschap dat in het kader van de watertoets is gegeven. Het verslag van het vervolgoverleg met het waterschap Zuiderzeeland op 9 november 2005 is als bijlage van de toelichting opgenomen. Dit is aanvulling op het wateradvies dat het waterschap in het kader van de watertoets over het voorontwerp bestemmingsplan al had afgegeven.

Het waterhuishoudkundig systeem

Voor het waterhuishoudkundig systeem van Vogelhorst II wordt aangesloten op de bestaande afwateringsstructuur (4 kavelsloten). De bestaande afwatering van Vogelhorst I, die via de kavelsloten in het plangebied verloopt, zal worden voortgezet. Verder is er uit duurzaamheidoverwegingen voor gekozen om de afvoer van regenwater en afvalwater te scheiden. Het schone regenwater zal via een eigen rioleringsstelsel rechtstreeks worden getransporteerd naar het oppervlaktewater.

Daartoe zullen in het plangebied drie nieuwe waterpartijen worden gerealiseerd. De centrale vijver, de vijver langs de Vogelweg en een brede noordoostelijke watergang die de bestaande kavelsloot langs de Kievitsweg vervangt.

Overtollig water in het Villapark Vogelhorst II wordt via de noordoostelijke watergang afgevoerd richting de Kievitstocht. Op deze wijze vindt de voor de kwaliteit van het oppervlaktewater benodigde doorstroming plaats.

Bovendien zal er een voorziening worden gerealiseerd die ten beloeve van de doorstroming in het naastliggende bestaande woongebied. Hiertoe wordt een verbinding gemaakt met de Hoge Vaart, zodat kwalitatief goed water door het gebied zal stromen richting het huidige plangebied.

Om vorenstaand systeem te kunnen realiseren zijn de volgende waterhuishoudkundige ingrepen voorzien:

- I. het inbrengen van de geplande watergangen en vijvers, met bijbehorend stuwpeil;
- II. het vergraven van de deklaag ter plaatse van de centrale vijvers, het oppervlaktewater staat in contact met het grondwater in 1e watervoerend pakket;
- III. het wijzigen van de grondwateraanvulling ter plaatse van het plangebied in 0,0008 m/d;
- IV. het laten vervallen van de kleine kavelsloten ter plaatse van het plangebied.

Onderzocht wordt nog of er andere methodes zijn om de centrale vijver aan te leggen zonder dat de afsluitende kleilaag wordt verstoord. Gedacht wordt aan zandwinning via de onderzuigmethode. Voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan zal de definitieve wijze van uitvoering worden getoetst door middel van de benodigde ontgrondingvergunning.

Effecten op de grondwaterstand

De uitvoering van deze ingrepen zullen leiden tot het ontworpen oppervlaktewaterpeil en een iets verminderde aanvulling van het grondwater, maar leiden volgens de berekeningen in het Waterhuishoudingsplan nauwelijks tot een stijghoogteverandering in het watervoerend pakket (berekend is een daling van enkele centimeters). De conclusie van het Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II luidt dan ook dat de inrichting van Vogelhorst II op de omgeving zeer beperkt is.

5.5 Geur stortplaats Braambergen

Ten zuidoosten van het villapark Vogelhorst II ligt de stortplaats Braambergen op een afstand van 1150 meter van de buitenste rand van de vuilstort. Bij stortplaatsen is met name sprake van emissie van stank en geluid. Vooral dit eerste milieuaspect is een punt van aandacht.

Nadere beschouwing stortplaats

Stortplaats Braambergen is globaal in te delen in de volgende drie gedeelten:

- I. het reeds volgestorte en volledig afgedichte deel langs de Waterlandseweg (de compartimenten 3, 4 en 5);
- II. het reeds volgestorte en volledig met schone grond afgedekte (maar niet definitief afgedichte) deel naast het overslagstation (de compartimenten 6 tot en met 10);
- III. het nieuwe stortgedeelte dat op dit moment in gebruik is, gelegen aan de kant van Almere Hout (de compartimenten 11 en 12).

De compartimenten 3, 4 en 5 zijn volledig afgedicht en veroorzaken geen stankoverlast meer. Zolang de compartimenten 6 tot en met 10 nog niet volledig zijn afgedicht, kan ondanks het stortgasonttrekkingssysteem stortgas ontwijken. De kans hierop is echter gering. Nadat een compartiment is volgestort, zullen in de eerste jaren nog veel zettingen (verzakkingen) optreden. Het is daardoor niet mogelijk om al een definitieve afdichting aan te brengen.

De compartimenten 11 en 12 met momenteel het meest kritisch en worden de komende jaren volgestort. Het storten kan plaatsvinden tot 1 maart 2008. Naar verwachting van NV Afvalzorg zal de definitieve afdichting na 2013 kunnen worden aangebracht.

Geuronderzoek

In 1999, 2000 en 2001 en 2005 hebben geuronderzoeken plaatsgevonden. Op basis van deze geuronderzoeken zijn geurberekeningen gemaakt om de geurhinder in de omgeving van de stortplaats in beeld te brengen.

Op basis van het meest recente geuronderzoek is te concluderen dat de gewenste milieukwaliteit voor geur in het plangebied kan worden gehaald. Uit de kaart behorende bij het geuronderzoek (situatie tot en vanaf 1 maart 2008) blijkt immers dat het plangebied niet langer binnen de geurcontouren van Braambergen ligt.

Conclusie is dat met het treffen van de wettelijk voorgeschreven maatregelen in combinatie met een gefaseerde ontwikkeling stankoverlast in de toekomstige woongebieden rond de stortplaats in voldoende mate kan worden voorkomen. Tevens wordt het storten in de periode dat de woningen in het plangebied worden opgeleverd beëindigd. Op de langere termijn zal de stortplaats worden gesloten. De vuilstort Braambergen hoeft dan ook geen belemmering te betekenen voor de ontwikkeling van deze woongebieden.

5.6 Technische aspecten

Riolering

In Villapark Vogelhorst II wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit houdt in dat er sprake is van een bemalen vuilwatersysteem en dat het hemelwater van daken en de woonstraten afgekoppeld wordt. Het hemelwater wordt via een regenwaterstelsel afgevoerd naar de centrale vijver en de waterpartij langs de Vogelweg. Het hemelwater afkomstig van de weg met buurtontsluitende functie zal

in verband met de verkeersintensiteit niet rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit water wordt gezuiverd door filtratie in de bodem.

Het vuilwater van Villapark Vogelhorst II wordt afgevoerd naar een nieuw te realiseren rioolgemaal dat gerealiseerd wordt bij de hoofdentree. Het afvalwater zal vervolgens via een persleiding, die langs de zuidzijde van de vijver loopt en de bestaande rioolpersleiding vervangt, afgevoerd worden richting het gemaal van het bestaande villapark. Het rioolwater wordt van daaruit verder afgevoerd via een persleiding naar de zuivering op De Vaart. Op langere termijn zal het vuilwater van Villapark Vogelhorst II afgevoerd worden via de overige uitbreidingen van Almere Hout.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit is laatstelijk in 2005 herzien. Hierdoor zijn overheden bij besluiten waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen voor gevoelige bestemmingen.

De grenswaarden die moeten worden bereikt in 2005 en zijn als volgt:

Koolmonoxide	:	3600 µg/m ³ als 98-percentiel, 8-uurgemiddelde.
Stikstofdioxide	:	40 µg/m ³ als jaargemiddelde,
Stikstofdioxide	:	De plandrempel voor bedraagt 50 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Benzeen	:	10 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Zwavedioxide	:	350 µg/m ³ als uurgem. dat 24 keer per jaar mag worden overschreden,
Zwavedioxide	:	125 µg/m ³ als uurgem. dat 3 keer per jaar mag worden overschreden,
Lood	:	0,5 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM10)	:	40 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM10)	:	50 µg/m ³ als uurgem. dat 35 keer per jaar mag worden overschreden,

De grenswaarden die moeten worden bereikt in 2010 en zijn als volgt:

Koolmonoxide	:	3600 µg/m ³ als 98-percentiel, 8-uurgemiddelde.
Stikstofdioxide	:	40 µg/m ³ als jaargemiddelde (plandrempel = grenswaarde)
Benzeen	:	5 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Zwavedioxide	:	350 µg/m ³ als uurgem. dat 24 keer per jaar mag worden overschreden,
Zwavedioxide	:	125 µg/m ³ als uurgem. dat 3 keer per jaar mag worden overschreden,
Lood	:	0,5 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM10)	:	40 µg/m ³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM10)	:	50 µg/m ³ als uurgem. dat 35 keer per jaar mag worden overschreden,

Met name valt de nieuwe normstelling voor stikstofdioxide op. Deze norm is aanmerkelijk aangescherpt.

Inmiddels is een nieuwe versie van het CAR- rekenprogramma ontwikkeld door TNO/VROM/RIVM. De huidige versie 4 (maart 2005) van het CAR -programma sluit aan bij eisen en grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit. Op basis van een worse-case-scenario zijn kwantitatieve berekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie 2005 en de toekomstige situatie 2010. Tevens is er een doorkijk gemaakt voor de situatie in 2015 en 2020. Hierbij wordt rekening gehouden met de cumulatie van de uitstoot van bedrijven en overige wegen in de omgeving.

Het plangebied Villapark Vogelhorst II is gelegen langs de Vogelweg en de Kievitsweg in Almere Hout. Het fietspad gelegen langs de Vogelweg valt buiten het plangebied. Voor de Vogelweg (maatgevende weg) zijn met behulp van het CAR-II programma op basis van een worse-case-scenario kwantitatieve berekeningen uitgevoerd voor 2005 en 2010. Hierbij wordt rekening gehouden met de cumulatie van de uitstoot van bedrijven en overige wegen in de omgeving.

Bij de worst-case benadering is uitgegaan van de hoogst voorkomende intensiteiten binnen het gebied (prognose 2015 Vogelweg: 10500 m.v.t. /etmaal met 5% vrachtverkeer, De Vogelweg heeft een functie als buitenweg en heeft weinig tot geen bomen en geen direct aan de weg gelegen hoge gesloten bebouwing.

Voor deze maatgevende weg is berekend of op 10 meter (breedte wegprofiel) uit het hart van de weg wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. De grenswaarden worden zelfs op 10 meter uit de hart van de weg niet overschreden in 2005 of 2010. Plandrempels worden ook niet overschreden. Hieruit blijkt dat ook bij alle overige onderliggende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden op een afstand van 10 meter uit de as van de weg. Binnen deze afstanden worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Parkeergarages

In het plangebied zullen, geen grote inpandige parkeermogelijkheden en parkeergarages (>1500 parkeerplaatsen) gerealiseerd gaan worden. Hiervoor geldt dat benzeenemissie maatgevend is voor de luchtkwaliteit als geheel.

Voor deze "kleine" parkeergarages geldt dat de geschatte concentraties benzeen nabij natuurlijk geventileerde parkeergarages ruim onder de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit ligt.

Consequenties plangebied

De grenswaarden worden binnen het plangebied niet overschreden in 2005 en 2010. De verkeersprognoses voor de ontwikkeling na 2010 geven geen grote groei aan. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied te verwachten. De gemeente heeft echter wel de verplichting om de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit te monitoren.

6 Maatschappelijke en economische haalbaarheid

6.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Villapark Almeerderhout II heeft van 24 januari 2005 tot en met 21 februari 2005 ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op 7 februari 2005 een informatieavond gehouden welke voornamelijk door omwonenden uit het bestaande villapark Vogelhorst is bezocht. Van deze avond is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Gedurende de terinzageleggingsperiode zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingekomen bij de gemeente.

6.2 Artikel 10 Bro-overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden.

1. Inspectie Volkshuisvesting Noord Holland en Flevoland
2. VROM inspectie Regio Noord-west
3. Provincie Flevoland t.a.v. Hoofd afdeling ROV
4. Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West
5. Waterschap Zuiderzeeland
6. Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw
7. Dienst der domeinen
8. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
9. Politiedistrict Almere t.a.v. preventieadviseurs Politie Keurmerk Veilig Wonen
10. Flevolands drinkwater Maatschappij
11. KPN Telecom, rayon midden, kabel en radio verbindingen
12. Nuon randmeren BV
13. Brandweer Almere
14. Milieuraad Almere
15. Kamer van koophandel
16. Vereniging bedrijfskring Almere

De VROM inspectie, de provincie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland en de rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de vrouwenadviescommissie hebben inhoudelijke opmerkingen naar voren gebracht. Van de overige hiervoor genoemde instanties is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Reactie van provincie Flevoland

1. *Opgemerkt wordt dat in het plan het akoestisch onderzoek ontbreekt. Verzocht wordt het akoestisch onderzoek ten beoordeling naar de provincie te sturen. Verder wordt gevraagd het akoestisch rapport als bij het ontwerpbestemmingsplan te voegen.*

Conform de opmerking is het akoestisch onderzoek opgestuurd en wordt dit onderzoek als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

2. *Over het wateraspect wordt erop gewezen dat in de partiële herziening van het Omgevingsplan is aangegeven dat de afvoer bij een nieuwe inrichting niet mag toenemen ten opzichte van de huidige inrichting wanneer dezelfde $t=100$ bui zou vallen. Tevens is aangegeven dat op locaties waar de waterafvoer in de huidige situatie meer bedraagt dan 1,5 l, gestreefd moet worden naar een waterafvoer van maximaal 1,5 l/s (zie paragraaf 2.1 partiële herziening Omgevingsplan). Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.*

In antwoord hierop wordt verwezen naar de bijlage watertoets waarin is gesteld het watersysteem voor het plangebied voldoet aan de genoemde normen van het partieel herziene Omgevingsplan. In het "Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II" is voor het te ontwikkelen watersysteem onder verschillende omstandigheden, ook voor de $T=100$ situatie, waarbij een maximale afvoer van 1.5 l/sec/ha geldt, berekend dat er geen wateroverlast zal ontstaan.

Verder is in verband met het inpassen van de archeologische vindplaats het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd. Voor het westelijke gedeelte van de bestemming Water heeft dit tot gevolg gehad dat dit deel van de vijver sterk is verkleind tot een waterloop die evenwijdig loopt aan de bestemming Woongebied.

Hierbij wordt aangetekend dat de gevolgen van wijzigingen voor zowel waterkering als waterkwaliteit in het plangebied zijn gecompenseerd. De consequentie hiervan is dat in het kader van de watertoets opnieuw overleg is gevoerd met het waterschap Zuiderzeeland. Dit heeft geleid tot een positief wateradvies opgenomen in het verslag d.d. 9 november 2005 dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

3. *Over de flora- en fauna wet wordt gesteld dat na de inwerkingtreding van deze wet het inmiddels niet meer noodzakelijk is voor algemeen voorkomende soorten een ontheffing te vragen. Alleen als er anderen soorten in het gebied voorkomen moet aannemelijk worden gemaakt dat de ontheffing kan worden verleend. Verzocht wordt de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

De inhoud van dit tekstgedeelte in de milieuparagraaf wordt dienovereenkomstig aangepast.

4. *Over de archeologische waarden wordt opgemerkt dat deze onvoldoende in het plan zijn verwerkt dan wel beschermd. Binnen het gebied van Almeerderhout II is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Tevens blijkt uit onderzoek (rapport IVO dat behoudenswaardige waarden in het plangebied aanwezig zijn. Verder is de archeologische waarde van het plangebied niet afdoende verwoord in het onderhavige plan. De op de plankaart opgenomen medebestemming Archeologische Waardevol Terrein komt niet overeen met de ligging van de archeologische vindplaats. De omschrijving van de archeologische waarden en de ligging van deze waarden is niet correct aangegeven in paragraaf 3.3. van de toelichting op het bestemmingsplan. Verder komt de archeologische verwachtingswaarde niet terug in de voorschriften.*

In het voorontwerp waren nog niet de uitkomsten van het verrichte archeologisch onderzoek opgenomen die in december 2004 bekend zijn geworden. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is de paragraaf over archeologie aangevuld met een samenvatting van het gedane onderzoek en de uitkomsten hiervan.

De consequenties hiervan zijn voor het bestemmingsplan als volgt. Op de plankaart is het gebied met de medebestemming Archeologisch Waardevol Terrein aanmerkelijk vergroot. De totale vindplaats beslaat een grootte van circa 3 ha. In het belang van dit gebied zijn de bestemmingen Water en Woongebied verlegd. Tevens zijn daar waar de woonbestemming samenvalt met de vindplaats de bebouwingmogelijkheden aanmerkelijk verkleind en is hiervoor archeologisch vriendelijk bouwen (fundering) vereist. In totaal is per gebouw een voetprint van 250 meter toegestaan tot een maximum van 750 meter (drie gebouwen totaal). Tevens mag de bebouwing slechts in een bebouwingsstrook aan de zuidzijde van de vindplaats worden gerealiseerd. Verder wordt de totale gronduitgifte behorende bij de bebouwing beperkt tot 5000 vierkante meter. Het terrein zal worden ingericht, indachtig de archeologische vindplaats, als ware het een dekzandlandschap.

Hiermee is de archeologische vindplaats in relatie tot de overige in het geding zijnde belangen maximaal in het ontwerp bestemmingsplan Vogelhorst II gerespecteerd.

5. *Nu artikel 59 WRO is komen te vervallen wordt verzocht voor de strafbepaling in het bestemmingsplan te verwijzen naar artikel 1a 2 van de Wet op de Economische Delicten.*

Zie ook de beantwoording naar aanleiding van de VROM inspectie. De voorschriften worden op dit punt aangepast.

Reactie van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

1. *Allereerst spreekt de ROB zijn waardering ervoor uit dat Almere het hoofduitgangspunt van het rijksbeleid heeft overgenomen. Dit uitgangspunt is na het verkrijgen van duidelijkheid over de aanwezigheid en kwaliteit van archeologische resten gericht op behoud in de bodem (in situ). De ROB wijst erop dat na de afronding van het onderzoek gebleken is van een behoudenswaardige vindplaats van (inter)nationaal belang die zich uitstrekt over een gebied van circa 3 ha. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt hier echter geen melding van deze nieuwe onderzoeksresultaten. Verder wordt erop gewezen dat deze nieuwe resultaten consequenties kunnen hebben voor het plangebied. Als de archeologische vindplaats niet ingepast kan worden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanzienlijke kosten van een opgraving. Gesteld wordt dat nu niet inzichtelijk is of de stedenbouwkundige opzet en planuitwerking wijzigingen moeten ondergaan. Verzocht wordt derhalve de nieuwe onderzoeksresultaten en de consequenties hiervan in het bestemmingsplan op te nemen.*

Het is juist dat in het voorontwerp nog geen rekening werd gehouden met de uitkomst van het volledig afgerond archeologisch onderzoek die medio december 2004 bekend zijn geworden. De toelichting van het bestemmingsplan is met de uitkomsten van dit onderzoek aangevuld. Voor de consequenties hiervan wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 op de opmerkingen van de provincie Flevoland.

Reactie van de VROM inspectie regio Noordwest

1. *Opgemerkt wordt dat overtreding van voorschriften van bestemmingsplannen strafbaar zijn gesteld in de Wet op de Economische Delicten. Artikel 18 van het*

onderhavige voorontwerp bestemmingsplan dient derhalve te worden aangepast.

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

2. *Voorts wordt gewezen op een recente uitspraak van de raad van State waarin inzake de toepassing van het besluit luchtkwaliteit is geoordeeld dat niet alleen de voor het 2010 geldende grenswaarden maar tevens de per 1 januari 2005 geldende jaargemiddelde en 24 -uur gemiddelde voor grenswaarde voor zwevende deeltjes onderdeel van de beoordeling van het bestemmingsplan uitmaakt. Geadviseerd wordt derhalve paragraaf 5.7 over de luchtkwaliteitonderzoek van de toelichting van het bestemmingsplan te actualiseren.*

De gemeente is de VROM inspectie erkentelijk voor deze opmerking. Paragraaf 5.7 is op deze aspecten van de luchtkwaliteit geactualiseerd. De opgenomen actualisering heeft geen invloed op de uitspraken die over de luchtkwaliteit in het bestemmingsplan worden gedaan.

Reactie van het waterschap Zuiderzeeland

1. *Opgemerkt wordt dat uit nader waterhuishoudkundig onderzoek voor Almeerderhout II kan worden opgemaakt dat onvoldoende zekerheid is dat geen wateroverlast zal kunnen optreden. Uit de berekeningen blijkt dat bij een bui eens in de 100 jaar een gereede kans bestaat dat er water op het maaiveld komt. Dit is afhankelijk van factoren als de voorspelde bodemdaling en initiële vochttoestand. Aangezien het veiligheidsaspect kritisch ligt, is het wateradvies om de situatie door te berekenen met een werkelijke buienreeks van 100 jaar. Hiermee kan de initiële vochttoestand van de bodem reëel worden meegenomen. Door dit extra onderzoek ontstaat zekerheid over het veiligheidsaspect en kan worden bepaald of aanvullende maatregelen als het vergroten van het wateroppervlak of verhoging van het maaiveld nodig zijn.*

Naar aanleiding van deze opmerking is een aanvullend onderzoek op het "waterplan Almeerderhout II" uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Op basis van deze berekeningsresultaten wordt aanbevolen de tuinen op minimaal -4.55 m NAP aan te leggen. Uit recente gegevens blijkt dat de maaiveld daling in de toekomst minder is (0.3 tot 0.35 m.) dan die waarmee in bovenstaand waterplan is gerekend (0.5 m.). Dit betekent dat het minimale aanlegniveau (zie brief Waterschap 14-06-2005) wordt verlaagd naar NAP -4.70. Het aanvankelijk gesignaleerde probleem, dat bij een bui met een herhalingsstijd van 100 jaar, het waterpeil tot boven het aan te leggen maaiveld zou komen, treedt hierdoor niet op.

2. *Onder verwijzing naar het overleg over de watertoets worden gevraagd of in het ontwerp aandacht kan worden besteed aan de afvoer van regenwater van de aanvoerweg via bodemfiltratie. Dit om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen. Verzocht wordt in het ontwerp hiervoor voldoende ruimte te reserveren.*

De gemeente is het waterschap erkentelijk voor het vestigen van de aandacht voor dit punt. In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de watertoets rekening gehouden met de benodigde bodempassage ten behoeve van de afvoer van regenwater.

3. *Er wordt op gewezen dat het profiel dat het profiel van de afvoertocht dat parallel loopt aan de Kievitsweg en de toegangsweg - de Goudvinklaan te klein is. Gesteld wordt dat de profielen van het bestemmingsplan moeten voldoen aan de profielen in het waterhuishouding plan Almeerderhout II. Tevens wordt verzocht dat de benodigde verbreding van de Kievitsstocht op de kaart aan te geven.*

Voor de gevraagde verbreding van de Kievitstocht geldt allereerst dat deze watergang buiten het plangebied van Villapark Vogelhorst II is gelegen. Het betreft een bestaande watergang die op de topografische ondergrond van de plankaart is weergegeven. Conform de opmerking zal het profiel van deze watergang in overstemming met het waterhuishouding plan worden gebracht . Het betreft hier derhalve een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het plangebied die aan de orde komt bij de inrichting van het gebied. Aangezien de gemeente ook in deze fase nauw contact met het waterschap onderhoudt zal hierover te zijner tijd nog overleg plaatsvinden.

Reactie van de Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw

1. De belangstelling wordt uitgesproken over het gebruik van de kavels voor de nieuwe bewoners als hierop archeologische vondsten aanwezig zijn en deze kavels voor het publiek moeten worden opengesteld.

Over de inpassing van de archeologie in het voorontwerpbestemmingsplan zijn zowel door provincie Flevoland als de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek opmerkingen gemaakt. Dit heeft erin geresulteerd dat het gebied van de archeologische vindplaats aanmerkelijk is vergroot en in zijn geheel in het plangebied is ingepast. In verband hiermee zijn onder andere de bestemmingen Woongebied en de bestemming Water verlegd. In de nieuwe situatie valt de bestemming Archeologisch waardevol terrein samen met de bestemmingen Groenvoorzieningen en Woongebied met de subbestemming Maatschappelijke voorzieningen. In dit voor een groot deel openbare gebied gelden zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Per gebouw is voor de eerste bouwlaag een maximale grootte van 250 vierkante meter met totaal van 750 vierkante meter (maximaal drie gebouwen) toegestaan. Tevens dient er archeologisch vriendelijk (schroefpalen) te worden gebouwd.

6.3 Economische haalbaarheid

6.3.1 Haalbaarheidsanalyse

Het Villapark Vogelhorst II zal ontwikkeld worden door particuliere initiatieven van de kopers van de individuele kavels. De financiële betrokkenheid van de gemeente beperkt zich tot het bouwrijp maken van de gronden, de terreininrichting van het openbaar gebied en de verkoop van de gronden.

Op basis van de verkaveling zoals die op de plankaart is weergegeven (schaal 1:1000) en de overwegingen zoals die hierna zijn vermeld, is het plan financieel economisch getoetst door de gemeente. Hierbij zijn de totaal te verwachten opbrengsten afgezet tegen de totaal te verwachten kosten gedurende een looptijd van acht jaar. Omdat het plan optimaal is verkaveld en er in een hoog productsegment wordt gebouwd, wordt het plan door de gemeente financieel haalbaar geacht. Enkele kanttekeningen hierbij zijn de posten verwerving en archeologie. Het gebied dient nog verworven te worden van Domeinen.

De aan Domeinen te betalen verwervingsprijs dient te passen binnen de financiële kaders van de gemeente. Verder zal de in het plan aanwezige archeologische vindplaats naar verwachting een (aanzienlijke) inkomstenderving met zich mee brengen. Desondanks kan gesteld worden dat het plan nog steeds economisch uitvoerbaar is.

Woningbouw

Er zijn in Villapark Vogelhorst II circa 300 vrijstaande woningen voorzien. De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is vergelijkbaar met het bestaande villapark en op sommige punten zelfs verbeterd (omvang kavels en waterpartijen, de beleving van het water en de groenstructuur). De verwachting is dat de in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen woningtypen, woningen zullen betreffen met een inhoud van 500 - 700 m³ op een kavel van gemiddeld 800 m².

De kavels voor de woningen worden gefaseerd in een periode van vier jaar tijd op de markt gebracht. De eerste uitgaven zullen worden gedaan in de zuidoostelijk deel van het plangebied.

In het hogere prijssegment zijn de afgelopen jaren in Almere gemiddeld zes woningen per maand verkocht (bestaande bouw). Aangezien nieuwbouw een bepaalde aantrekkingskracht heeft, het bestaande villapark goed gewaardeerd wordt en het plan een marktconform product biedt, wordt een afzettempo van vijf woningen per maand haalbaar geacht.

Beheer- en onderhoudskosten

In vervolg op de afhandeling van de gemeentelijke beleidsnotitie "integraal beheer en onderhoud openbare ruimte" zal er naar gestreefd worden om de kosten van onderhoud en beheer te laten passen binnen de budgettaire kaders van de meerjarenbegroting van beheer en onderhoud en de gehanteerde normstelling voor bestaand stedelijk gebied en de nieuwe uitleg. Dit zal gedurende het planproces getoetst worden aan de hand van gebiedsgerichte verkavelings - en inrichtingsplannen. Afwijkingen zullen worden beoordeeld in samenhang met de totale areaalgroei van de bestaande stad en een eventuele aanpassing van het meerjarenperspectief.

6.3.2 Grondoppervlak functies

Villapark Vogelhorst II heeft een omvang van circa 40 ha. Hiervan is 58% (23,5 ha) uitgeefbaar, grotendeels bedoeld voor woningbouw. Zie voor de metrages het volgende overzicht:

Functie	Grondoppervlak	
	m ²	%
uitgeefbare grond woningbouw	215.350	53,3
uit te geven groenopstanden (zoals houtwallen)	19.488	4,8
groen (inclusief taluds watergangen)	104.203	25,8
water (exclusief taluds)	35.004	8,7
verharding	28.840	7,1
bestaande uitgifte bedrijventerrein	1200	0,3
totaal	404.085	100

7 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

Voor bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II is gekozen voor een globale bestemmingsregeling, die waar dat mogelijk is op het niveau van het bouwperceel gedetailleerder is. Het plan is in de eerste plaats opgesteld om de ontwikkeling van Villapark Vogelhorst II mogelijk te maken. Daarom zijn globaliteit en flexibiliteit de belangrijkste uitgangspunten, omdat de gedetailleerde invulling en inrichting van het plangebied op het moment van het tot stand komen van dit bestemmingsplan, nog niet bekend is. De hoofdopzet is echter wel bekend en komt deels uit het Ontwikkelingsplan Villapark Almeerderhout II (later Vogelhorst II) van november 2000, dat in juli 2002 op onderdelen is bijgesteld. Deels is de hoofdopzet gewijzigd vanwege een grootschalige archeologische vindplaats (december 2005).

Er is gekozen voor de systematiek van een globaal eindplan, zodat extra procedures die gepaard gaan met het vaststellen van uitwerkingsplannen weggenomen worden. Omdat er veel vrijheid wordt geboden aan de particulieren, is het niet noodzakelijk om gedetailleerde regels vast te leggen in een uitwerkingsplan. Er zijn echter wel meer gedetailleerde voorschriften opgenomen voor de individuele kavels, zij het dat ook hier het uitgangspunt is om zoveel mogelijk vrijheid te bieden.

Op de belangrijkste relevante aspecten en bestemmingen volgt hieronder een korte toelichting.

De voorschriften zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

- I. hoofdstuk I: Inleidende bepalingen
- II. hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen
- III. hoofdstuk III: Algemene bepalingen

Inleidende bepalingen

In de Inleidende bepalingen worden enerzijds in de opgenomen definitie een uitleg gegeven van de begrippen die worden gehanteerd in de voorschriften en anderzijds is hier in opgenomen op welke manier bijvoorbeeld de bouwhoogte wordt gemeten.

Bestemmingsbepalingen

Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. De gronden op de kaart aangewezen voor "Woongebied (WG)" zijn bestemd voor het wonen inclusief bijbehorende tuinen en erven, alsmede de in een woongebied voorkomende openbare voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Op de kaartbijlagen worden bouwvlakken, erven en tuinen expliciet aangegeven en gekoppeld aan bebouwingsvoorschriften.

In het plangebied zijn in beginsel twee typen woningen mogelijk. Vrijstaande woningen en aaneengeschakelde woningen, afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. Zowel de vrijstaande als aaneengeschakelde woningen zijn opgenomen in de bestemming "Woongebied (WG)". Een uitzondering hierop is mogelijk binnen de subbestemming "Maatschappelijke voorzieningen" waar ten behoeve van bijvoorbeeld seniorenhuisvesting met zorgvoorzieningen meer dan twee aangesloten woningen zijn toegestaan.

Naast de bouwmassa's (hoogtes, bebouwingspercentage en oppervlaktes) die zijn vastgelegd in de voorschriften, gelden voor de woonbestemming ook een aantal

specifieke gebruiksvoorschriften en erfbebouwingsbepalingen, welke voortvloeien uit wetgeving (o.a. Woningwet) en gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de nota Kleine Bouw en de Beroep aan huis regeling).

Stedenbouwkundig concept

In het plangebied Villapark Vogelhorst II zullen circa 300 particuliere kavels uitgegeven worden. Om toekomstige kavelbezitters optimale vrijheid te geven zijn de voorschriften zo beperkt mogelijk gehouden. Er zijn echter een aantal 'spelregels' die in acht genomen moeten worden, zodat het stedenbouwkundige concept niet wordt aangetast en eventuele hinder (zoals schaduwwerking, bebouwing in kavelgrenzen) zo beperkt mogelijk blijft.

Het stedenbouwkundige concept is een villawijk met vrijstaande of geschakelde woningen in een groene omgeving. Het gebied ten noorden van de vijver kenmerkt zich door groenopstanden (bv. houtwallen), waardoor een besloten en bosachtig karakter ontstaat. Ten zuiden van de vijver overheersen de meer open straatprofielen en zijn kavels aan de rand langs water of bosstrook gesitueerd. De hoofdontsluiting voor de auto wordt grotendeels door laanbomen en voorgevels begeleidt. De woonstraten zijn voornamelijk doodlopend en zeer informeel van karakter.

Bebouwingspercentage en bouwvlak

Om het groene karakter van de villawijk te garanderen mag maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden, waarbij alle bebouwing inclusief overkappingen wordt meegeteld. Het is de bedoeling dat de voortuinen meedoen in de groene uitstraling van de straatprofielen en daarom mogen de voorgevels minimaal 5,5 meter vanaf de voorste perceelsgrens gebouwd worden. Deze maat biedt tevens voldoende ruimte voor een geparkeerde auto of een kleine boom.

Om de hoofdinfrastructuur allure mee te geven en zich te laten onderscheiden van de woonstraten, is het belangrijk dat de woningen aan de hoofdinfrastructuur zich qua voorgevel en ontsluiting hierop richten. Door een voorgevelzone van 3 meter is er een bepaalde mate van vrijheid in de keuze van de situering van de voorgevel. Het totale beeld zal uiteindelijk wel een begeleidende gevellijn opleveren. Op de bestemmingsplankaart is alleen de voorgevellijn aangegeven en is in de voorschriften bepaald dat de voorgevel niet dieper dan 8,5 van de voorste perceelsgrens mag worden gebouwd.

Het hoofdgebouw mag tot 3 meter van de zijkanten van het bouwperceel gebouwd worden en tot 5 meter van de achterzijde van het bouwperceel. Dit is gedaan om het effect van vrijstaande woningen op ruime kavels te versterken en om het groene karakter van de wijk overeind te houden. Tevens speelt de privacy ten opzichte van de burens en de schaduwwerking van de bebouwing een rol.

Bij de kavels ten noorden van de vijver die een houtopstand (bv. houtwal) in de achtertuin hebben, mag het hoofdgebouw tot 10 meter van de achterzijde van het bouwperceel gebouwd worden. Op deze manier kan de houtopstand tot wasdom komen en bijdragen aan het bosachtige karakter.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Overigens mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen in principe wel op de perceelsgrens gebouwd worden, mits gesitueerd op het 'erf' (de 'tuin' blijft onbebouwd). Voor percelen die grenzen aan de openbare ruimte gelden andere spelregels, zoals uitgelegd in de Woningwet.

Per woning op een kavel kleiner dan 600 m² is niet meer dan 60 m² aan

bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan. Ook dit heeft te maken met het in stand houden van het groene karakter van de wijk. Bij een kavel groter dan 600 m² geldt een percentage van 10 procent voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Aaneengeschakelde woningen

Voor de aaneengeschakelde woningen gelden nagenoeg dezelfde bepalingen als de vrijstaande woningen met dien verstande dat de aan te houden afstand van 3 meter tot de zijkanten van de perceelsgrens, vanzelfsprekend alleen geldt voor de niet geschakelde zijde van een twee-onder-één-kapper. Verder mogen de aan- en uitbouwen bij aaneengeschakelde woningen niet dieper dan 3 meter achter de achtergevel worden gebouwd. Zonder deze bepaling zou het mogelijk zijn om gelijk achter de achtergevel van het (geschakelde) hoofdgebouw een lang gerekte aanbouw op de perceelsgrens neer te zetten. In dat geval zouden de burens (vanaf hun terras achter de woning) tegen een lange blinde muur moeten aankijken.

Daken en maximale bouwhoogte

Zowel platte daken als kappen zijn toegestaan waarbij de nok van de kap maximaal 12 meter hoog mag zijn. Deze maatvoering is voldoende om een ruime woning in twee bouwlagen met kap te realiseren. Bij een plat dak mag de goothoogte maximaal 10 meter bedragen. Bijgebouwen mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Bij deze hoogte zijn kappen mogelijk op garage of schuur, zodat hoofdgebouw en bijgebouw in één stijl gebouwd kunnen worden.

Parkeren

In het gebied van Vogelhorst II worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd. Het is voor bezoek mogelijk langs de weg, gedeeltelijk in de berm te parkeren. Gezien deze opzet is de voorschriften opgenomen dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen perceel noodzakelijk zijn.

Beroepen aan huis

Zoals al in hoofdstuk vier is vermeld kan in tot maximaal de helft van de woning en daarbij horende bebouwing een beroep of bedrijf worden gevestigd. Het betreft hierbij bedrijven in de lichtste milieucategorie 1 waarbij tevens in de bedrijvenlijst selectie is gemaakt op type bedrijf. Dit om rekening te houden met het gegeven dat Vogelhorst primair een woongebied is.

Verkeer en verblijf

De bestemming "Verkeersdoeleinden (V)" wordt toegekend aan die wegen die de hoofdstructuur vormen. Voor de overige wegen, zoals woonstraten, geldt dat deze voor het grootste deel in het woongebied komen te liggen en binnen deze bestemming ook mogelijk zijn.

Groen

In de bestemming "Groenvoorzieningen (GR)" ligt voornamelijk het park met de archeologische vindplaats. Binnen deze bestemming zijn onder andere kleine bouwwerken zoals speeltoestellen mogelijk. Tevens zijn in verband met de ontsluiting van de woonstraten bijvoorbeeld doorsteken wegen toegestaan.

Water

Binnen de bestemming "Water (W)" zijn de grotere structurerende waterpartijen opgenomen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen de bestemming water zijn aanlegsteigers/vlonders maar ook bruggen mogelijk. Met deze bruggen kunnen op termijn ook verbindingen worden gelegd met een deel van de strook tussen het

plangebied en de Kievitsweg.

Archeologie

De bestemming "Archeologisch waardevol terrein" is een zogenaamde medebestemming die voor een groot deel samenvalt met de bestemmingen Woongebied en Groenvoorzieningen. Het primaire doel van deze bestemming is de archeologische vindplaats binnen het plangebied in de bodem te behouden. Binnen het grootste deel van bestemming zijn dan ook geen gebouwen mogelijk. Slechts in een bebouwingsstrook die samenvalt met de bestemming Woongebied is in beperkte mate onder strikte voorwaarden, voorzien van de nodige waarborgen, een drietal gebouwen toegestaan.

Algemene bepalingen

Hoofdstuk III bevat de algemene bepalingen. In dit hoofdstuk is onder andere een regeling opgenomen voor situaties dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor functies die op grond van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

Datum 15 oktober 2004

Opgemaakt door Ing. C.H. van Dam

Beleidsmedewerker waterketen en stedelijk water

Waterschap Zuiderzeeland

Inleiding

In het Vooroverleg Watertoets Almeerderhout II van 22 september vraagt Almere om een pre-advies voor het beoogde watersysteem in de wijk toekomstige wijk Almeerderhout II.

Het betreft het voormalige plan van Volker Wessels Vastgoed uit 2001. Het plan wordt nu door de gemeente ongewijzigd overgenomen. Destijds heeft uitvoerig overleg tussen Volker Wessels Vastgoed en het Waterschap Zuiderzeeland plaatsgevonden over de inrichting en het peil van het te realiseren watersysteem. In opdracht van Volker Wessels Vastgoed is door adviesbureau Witteveen en Bos opgesteld het Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II, d.d. 9 mei 2001 met status concept 1. De door het waterschap aangedragen uitgangspunten voor het watersysteem zijn in het rapport in Hoofdstuk 3 opgenomen en luidt: "Het uitgangspunt is het ontwerpen van een duurzaam en natuurlijk watersysteem. Een duurzame waterhuishouding is gericht op het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Dit betreft niet alleen Almeerderhout II zelf, maar ook de omgeving. Zo mogelijk heeft de waterhuishouding van het plangebied zelfs een positief effect op de omgeving. Zo mogen bijvoorbeeld de nabijgelegen bosgebieden niet verdrogen". In paragraaf 3.2. zijn de specifieke eisen en uitgangspunten voor het watersysteem opgenomen. Destijds was nog niet de huidige afvoernorm van 1,5 l/s/ha met een herhalingsstijd van 100 jaar aan de orde. Ten opzichte hiervan zijn destijds de volgende relevante eisen en uitgangspunten gesteld:

- I. er wordt minimaal 6% open water gerealiseerd ten opzichte van het bruto oppervlak;
- II. de maximale peilstijging in de waterpartijen bedraagt 0,4 à 0,5 m bij T=10;
- III. de piekafvoer uit het plangebied (en Almeerderhout) mag niet groter zijn dan de oorspronkelijke maximale landelijke afvoer (13 mm/etm/ha of 1,5 l/s/ha bij T=10).

Voorts zijn van belang:

- I. De minimale waterdiepte van de sloten bedraagt 1,0 m;
- II. De minimale diepte van de vijver bedraagt 3,0 à 3,5 m;
- III. Het streefpeil bedraagt NAP -5,50 m.

Wateradvies:

Het destijds beoogde watersysteem behoeft enige aanpassingen, dat zijn:

De maximale afvoer dient geteld te worden op 1,5 l/s/ha bij T=100. Door de gemeente (P.Otten) is aangegeven dat aan een adviesbureau de opdracht is gegeven het beoogde watersysteem door te rekenen met dit uitgangspunt. Daaruit is naar verluidt gebleken dat het systeem aan deze eis voldoet. Gezien het grote percentage

oppervlaktewater en het terugdringen van (slechte) kwel via peilopzet, was dit ook te verwachten.

De diepte van de sloten is destijds gesteld op 1,0 meter. Geadviseerd wordt deze 1,2 meter diep te laten zijn. Dit ivm met de waterkwaliteit en ecologie.

Het naastliggende watersysteem kent waterkwaliteitsproblemen (o.a. door te geringe waterdiepte.)

Geadviseerd wordt deze in verbinding te maken met de vijverpartij naast de Vogelweg, opdat doorstroming kan plaatsvinden. Ook voor de vijverpartij van het plangebied wordt voorgesteld deze doorstroombaar te laten zijn.

Om deze doorstroming daadwerkelijk te kunnen bewerkstelligen wordt geadviseerd een verbinding met de Hoge Vaart te maken, zodat (alleen bij dreigende waterkwaliteitsproblemen) water van de Hoge Vaart kan worden ingelaten.

Teneinde het water over beide vijvers te kunnen verdelen, dient een verdeelwerk te worden aangelegd.

De waterkwaliteit in de centrale vijver staat onder invloed van kwel van slechte kwaliteit. Om deze enigszins te beperken en toch een voldoende ecologisch robuust watersysteem te verkrijgen wordt geadviseerd te vijver minimaal 3,0 meter diep te laten zijn in plaats van 3,0 - 3,5 meter zoals in de uitgangspunten gesteld.

Voorst is het advies de overige uitgangspunten en uitwerkingen zoals gesteld in het rapport Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II te handhaven.

Bijlage 2 Overlegverslag waterhuishouding Vogelhorst II

Aanwezig: Coert van Dam, waterschap Zuiderzeeland

Peter Otten, Gemeente Almere

Datum 9 november 2005

Locatie Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad

Waterhuishouding Almeerderhout II Vogelhorst

De onderstaande uitgangspunten en de besprekingspunten maken onderdeel uit van de watertoets.

Uitgangspunten voor dit overleg zijn de volgende stukken:

- I. Pre-advies (Waterschap Zuiderzeeland) tbv de watertoets Almeerderhout II 15-10-2004;
- II. Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II (Witteveen & Bos), februari 2005;
- III. Brief Waterschap, vooroverleg bestemmingsplan Villapark Almeerderhout II, 11-04-2005;
- IV. Aanvullend onderzoek reeksberekeningen peilstijgingen, Witteveen & Bos, 31-05-2005;
- V. Brief Waterschap, aanvullende berekeningen Almeerderhout II, 14-06-2005.

Aanvullend is het volgende besproken.

1. Verlengde Kievitstocht (ligt buiten bestemmingsplan).

Waterschap geeft aan dat hier stilstaand water zal ontstaan. Watergang dient pas aangelegd te worden als er duidelijkheid is over de relevante waterhuishouding van dit deel van Hout.

Het waterschap stelt dat deze watergang niet in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden

2. Waterafvoer uit het gebied.

De Kievitstocht moet voldoende gedimensioneerd zijn. Deze tocht dient conform het profiel uit het Waterhuishoudingsplan Almeerderhout II gedimensioneerd te worden. De duiker in de Kievitstocht moet voldoende gedimensioneerd zijn

Actie. Het waterschap gaat na wat de huidige dimensies zijn van deze duiker en de watergang.

De afvoer uit het gebied dient geregeld te worden met een beweegbare stuw (zie waterplan).

Het Waterschap vindt dat de Kievitstocht ook in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Indien niet binnen de plangrens, dan wel als waterhuishoudkundig gevolg van het bestemmingsplan.

Het waterschap gaat ervan uit dat de gemeente een eventueel benodigde aanpassing van het profiel van de Kievitstocht, en van de dimensie van de duiker en van de stuw door de gemeente wordt bekostigd.

3. Aanvoer uit de Hoge Vaart

Het waterschap is accoord met de aanvoer van water uit de Hoge Vaart t.b.v. het

op orde hebben en houden van het watersysteem van Almere Hout II. Het inlaatwerk dient aan de gestelde voorwaarden te voldoen en wordt in overleg met het waterschap aangelegd.

4. Realisatie plas met onderzuigtechniek.

Het Waterschap geeft aan dat deze techniek een interessante optie is, vanwege de realisatie van een betere waterkwaliteit.

5. Bodemdaling.

Uit recente gegevens blijkt dat de maaiveldddaling in de toekomst minder (0.3 tot 0.35) zal zijn dan die waarmee in het waterplan is gerekend (0.5 m.).

Dit betekent dat het minimale aanlegniveau (zie brief Waterschap 14-06-2005) wordt verlaagd naar NAP - 4.70. (-4.55m -0.15m) Het aanvankelijk gesignaleerde probleem, dat bij een bui met een herhalingstijd van 100 jaar het peil tot boven de hoogte van het aan te leggen maaiveld zou komen, en dus niet zou voldoen aan de 1:100 norm, treedt hierdoor niet op. Het gebied voldoet bij de beoogde aanleghoogte.

6. Afwatering Goudvinklaan.

Het regenwater dient hier pas na lokale zuivering, zoals een bodempassage naar het oppervlaktewater te stromen.

7. De gemeente legt het verdeelwerk aan dat nodig is om het water te sturen tussen de centrale vijver en de oostelijke waterpartij van Hout II in overleg met het waterschap.

Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

I Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

II Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

III Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

IV Opzet van de Staat

In de Staat zijn een categorie-indeling toegepast:

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);

Voor genoemde indeling is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

V Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 2 naar 1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

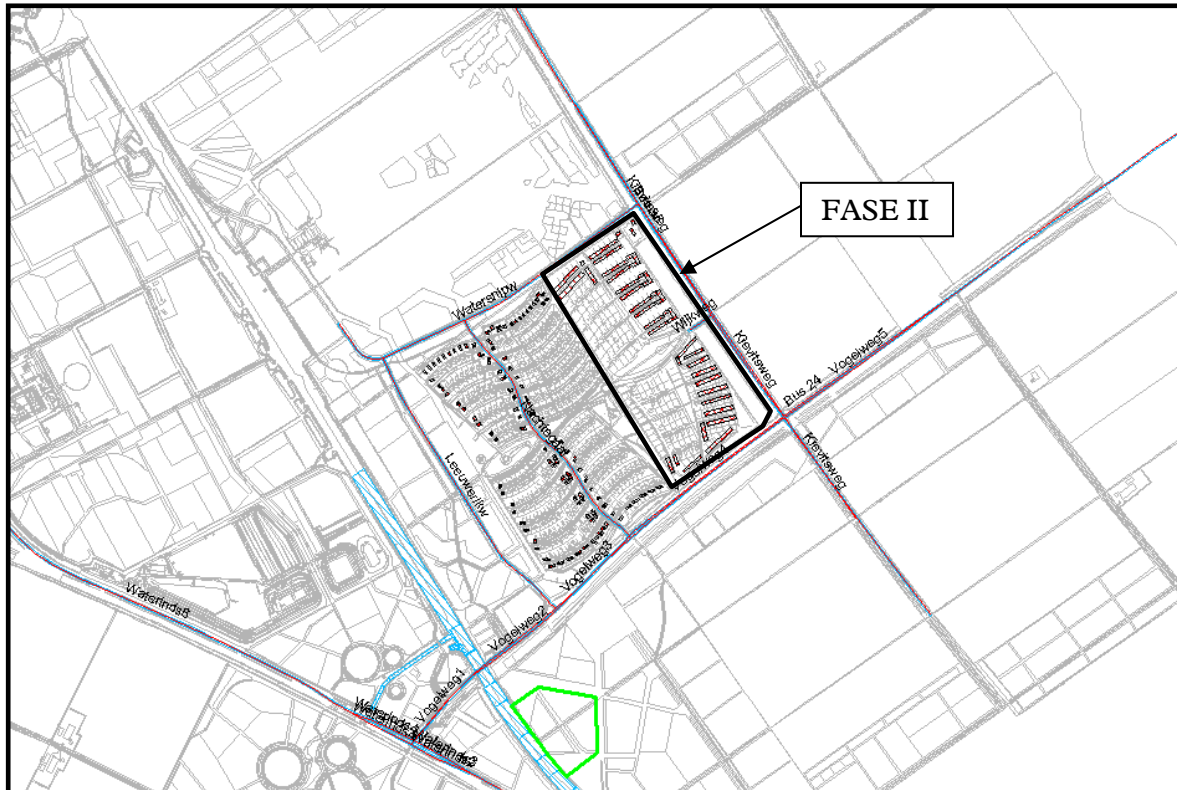
Voor de bedrijven uit de A categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Tenslotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek (losse bijlage)



*Rapport Akoestisch onderzoek
Villapark Almeerderhout fase II*

Bestemmingsplan gebied 5B

Dienst Stedelijke Ontwikkeling



1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor het villapark **fase II** te Almere Hout, gebied 5B, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel is de akoestische situatie in het plangebied in kaart te brengen.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Kievitsweg en de Vogelweg in de toekomst 2015 is onderzocht. De overige wegen in het plangebied worden als 30km/u-zone uitgevoerd en dienen niet te worden getoetst. De Kievitsweg en de Vogelweg worden tevens gebruikt door bussen (respectievelijk traject nr.35 en nr.24). De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen (woningen en scholen) bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. De nachtperiode is maatgevend.

2 Uitgangspunten

Voor de uitgangspunten is uitgegaan van de gegevens verstrekt door de afdeling Verkeer&Vervoer, het Akoestisch spoorboekje en het Akoestisch Busboekje (de gemeente brede studie naar de akoestische relevante gegevens voor busbanen d.d. 2001). De geometrie in de omgeving is ter plaatse geïnventariseerd en afgeleid uit de bouwplannen van het ontwikkelingsplan. De verkeersprognoses zijn afgestemd op de situatie in 2015 waarbij in Almere Hout circa 14000 woningen zijn gerealiseerd. De Vogelweg zal daarbij een functioneren als een kernhoofdweg met een rijsnelheid van 50 km/uur.

De verkeersintensiteit op de wegen en het aantal bussen dat op de verschillende lijnen langs het Villapark Almeerderhout fase II rijdt is weergegeven in de onderstaande tabel. In de laatste kolom is de 50 dB(A) contourafstand weergegeven tot de as van de weg/ busbaan op 5m hoogte in de nachtperiode na aftrek 5 dB(A) art. 103 Wgh.

Tabel 1a: Wegen

Wegvak	Traject	Aantal motorvoertuigen per etmaal	Nachtuur intensiteit	50 dB(A) contourafstand
Vogelweg	Waterlandseweg – Leeuwerikweg	24100	241	Circa 120m
	Leeuwerikweg – Nachtegaalweg	19670	197	Circa 100m
	Nachtegaalweg – Kievitsweg	13400	134	Circa 80m
Kievitsweg	Kievitsweg – Paradijsvogelweg	14600	146	Circa 85m
	Paradijsvogelweg- Watersnipweg	13000	130	Circa 80m
	Watersnipweg – Goudvinklaan	13000	130	Circa 80m
	Goudvinklaan – Vogelweg	14200	142	Circa 85m
Tureluurweg	Vogelweg – zuidelijke richting	11500	115	Circa 75m

Tabel 1b: Busbanen

Busbaan	Traject	Aantal bussen per etmaal	Nachtuur intensiteit	50 dB(A) contourafstand
Nr. 35	Kievitsweg	283	3.1	Circa 10m

Busbaan 24 gaat over de Vogelweg. Deze busbaan zal tot 2015 nog niet in gebruik worden genomen.

De rijsnelheid op de wegen en busbanen bedraagt in 2015 50 km/u en het wegdek bestaat uit glad asfalt. De modelering en berekening zijn uitgevoerd conform het



meet- en rekenvoorschrift standaard Rekenmethode II versie 2002. Hierbij is overeenkomstig met de VOAB afspraken gerekend met één reflectie.

3 Resultaten

3.1 Wegen

Ten gevolge van het wegverkeer op de Kievitsweg wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden. De woningen in het plangebied Villapark Almeerderhout fase II die direct langs de Vogelweg zijn gesitueerd zullen in de toekomst zonder maatregelen een geluidbelasting ondervinden van maximaal 52 dB(A). De overschrijding bedraagt maximaal 2 dB(A). Om deze overschrijding weg te nemen dienen maatregelen te worden getroffen.

Het aanbrengen van stilasfalt op het weggedeelte tussen de Leeuwerikweg en de Kievitsweg ter hoogte van het plangebied fase II reduceert de geluidbelasting op de woningen in het plangebied Villapark Almeerderhout fase II met circa 3,5 dB(A).

De geluidbelasting kan ook worden verlaagd met geluidafschermdende wallen. Met een 1,5m hoge wal langs het weggedeelte tussen de Leeuwerikweg en de overgang van het plangebiedfase I en fase II en daarop aansluitend een 2,5m hoge wal tot aan de Kievitsweg kan de geluidbelasting voldoende worden gereduceerd. De wal zal ten behoeve van de afslag naar de Nachtegaallaan over een lengte van 80m worden onderbroken i.v.m. het zicht op het kruisende verkeer. De afname varieert tussen circa 7 dB(A) op de begane grond en 2 dB(A) op de bovenste bouwlagen. De hoogte van de wal geldt ten opzichte van de hoogte van het wegdek. In figuur 1 van de bijlage is de locatie van de wallen aangegeven. De bovenkant van de wal bevindt zich op circa 9m uit het hart van de weg.

3.2 Busbanen

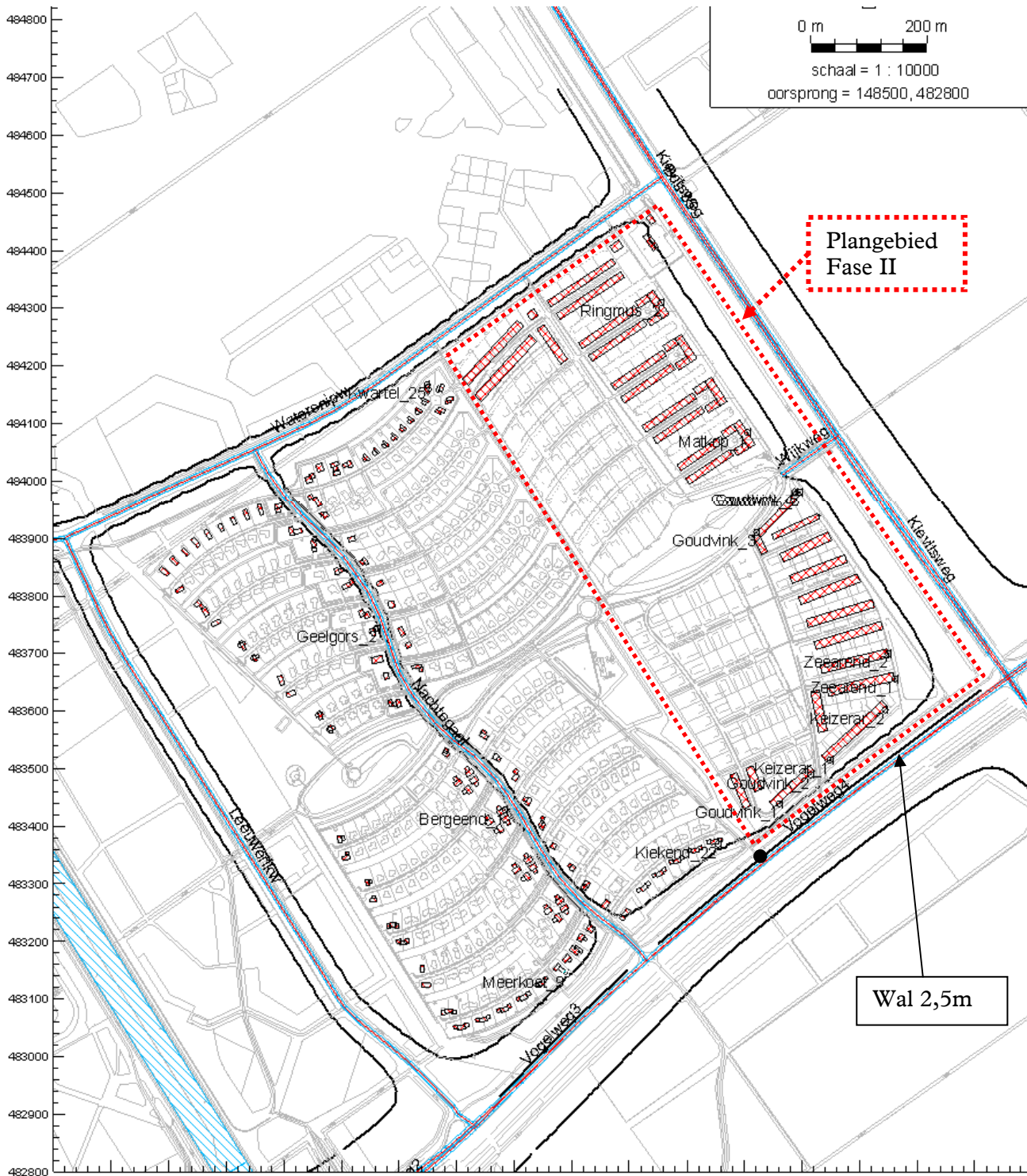
De busbaan ligt op circa 110m van de bebouwing in het plangebied. Hierdoor wordt nergens de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden.

4 Conclusie

Op de locaties langs de Vogelweg kan door het toepassen wallen of stil asfalt worden voorkomen dat de voorkeursgrenswaarde op de woningen in het plangebied Villapark Almeerderhout fase II wordt overschreden. Langs de overige wegen in en nabij het plangebied wordt zelfs zonder aanvullende maatregelen overal voldaan aan de eisen uit de Wet Geluidhinder. Bij het indienen van een bouwaanvraag is actualisatie van het onderzoek naar de gevelbelasting en de gevelwering vereist.



Figuur 1: Overzicht Villapark Almeerder Hout: Contouren op 5m boven het lokale maaiveld na het aanbrengen van geluidafschermende walls. Tevens zijn de waarneempunten weergegeven;



Wegverkeerslawaai - SRM2-2002, 5 - Almere Hout - Villapark Almeerderhout II - 50 km/uur W allen Almeerder Hout fase II (D:\GEONDI\1\Archief\ALMERE\1), Geonose V4.03

Rekenmodel volgens Standaard Reken- en meetvoorschrift RMV 2002

Geen 5 dB(A) aftrek artikel 6 RMV 2002 toegepast.



Tabel 2: Rekenresultaten zonder maatregelen en met Microflex op de Vogelweg of wallen langs de Vogelweg. Geluidbelastingen lager dan 36 dB(A) zijn weggelaten. De geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde zijn **vet** weergegeven.

Adres	Hoogte	Kievitsweg	Busbanen	Vogelweg	Vogelweg met Microflex langs Fase II	Vogelweg met 2,5m hoge wallen
Goudvinklaan locatie 1	1,5			49	46	43
	4,5			51	48	46
	7,5			52	49	48
	10,5			52	49	50
Goudvinklaan locatie 2	1,5			49	46	43
	4,5			50	47	45
	7,5			51	48	47
	10,5			51	48	50
Goudvinklaan locatie 3	1,5	37				
	4,5	38				
	7,5	39				
	10,5	40				
Goudvinklaan locatie 4	1,5	42				
	4,5	43				
	7,5	43				
	10,5	44				
Goudvinklaan locatie 5	1,5	46				
	4,5	47				
	7,5	48	36			
	10,5	48	37			
Keizerarendlaan locatie 1	1,5			49	45	42
	4,5			50	47	44
	7,5			51	48	47
	10,5			51	48	50
Keizerarendlaan locatie 2	1,5	38		48	44	42
	4,5	39		49	46	44
	7,5	40		50	47	45
	10,5	40		50	47	48
Matkoplaan locatie 1	1,5	45				
	4,5	46				
	7,5	46				
	10,5	47				
Ringmus locatie 1	1,5	45				
	4,5	46				
	7,5	47				
	10,5	47				
Zeearend locatie 1	1,5	43		44	41	40
	4,5	44		45	42	41
	7,5	44		46	43	42
	10,5	45		46	43	43
Zeearend locatie 2	1,5	44		42	40	39
	4,5	44		43	40	40
	7,5	45		43	41	40
	10,5	46		44	41	41

De waarneempunten zijn op de representatieve gevels van de geluidgevoelige bebouwing gesitueerd.

Deze aanvullende notitie is opgesteld nadat nieuwe intensiteiten (update verkeersmodel) vrij gegeven zijn. De verkeersintensiteiten rond het villapark zijn enigszins gewijzigd. Onderzocht is of deze wijzigingen ook gevolgen hebben voor de realisatie van de woningbouw in het Villapark. Het concept verkavelingsplan, d.d. mei 2004 geeft doormiddel van een kavelgrens aan waar de bebouwing kan worden gerealiseerd. De geluidbelasting is met behulp van fictieve bebouwing op deze kavelgrenzen beoordeeld.

Hieronder zijn de eerdere en de nieuwe prognoses weergegeven van de wegen nabij het Villapark fase II.

Tabel 1: Vergelijking verkeersprognoses uit het akoestisch onderzoek, d.d. 16 juni 2003 en de nieuwe prognoses.

Wegvak	Prognose akoestisch rapport 2003 [mvt/etm]	Nieuwe prognose 2020 [mvt/etm]	Toename/afname geluidbelasting (dB(A))
Vogelweg: Waterlandseweg – Leeuwerikweg	24100	17550	-1,4
Vogelweg: Leeuwerikweg – Nachtegaalweg	19670	16600	-0,7
Vogelweg: Nachtegaalweg – Kievitsweg	13400	11880	-0,5
Vogelweg: Kietvitsweg – Paradijsvogelweg	14600	11640	-1,0
Kievitsweg: Paradijsvogelweg- Watersnipweg	13000	20690	2,0
Kievitsweg: Watersnipweg – Goudvinklaan	13000	15760	0,8
Kievitsweg: Goudvinklaan – Vogelweg	14200	19330	1,3
Tureluurweg: Vogelweg – zuidelijke richting	11500	19480	2,3

Voor de wegen is een nachtuurpercentage van 1,1% en een voertuigverdeling in de nachtperiode van 95% lichte motorvoertuigen, 3,5% middelzwaar- en 1,5% zwaar vrachtverkeer aangehouden.

Uit het akoestisch onderzoek volgde dat er langs de Vogelweg maatregelen getroffen moesten worden (2,5 hoge wal of toepassen van stilasfalt). Ondanks een afname van de hoeveelheid verkeer op de Vogelweg (dat ter hoogte van de woningen leid tot een reductie van de circa 0,5 dB(A)) zullen deze te treffen maatregelen ongewijzigd blijven. De geluidbelasting zonder maatregelen bedraagt, na aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 van de Wet geluidhinder, 52 dB(A).

Langs de oostzijde van het plan neemt het verkeer toe. Ter hoogte van de woningen zal de geluidbelasting circa 1 dB(A) toenemen ten opzichten van de berekeningen uit het akoestisch rapport. Het gewijzigde wegprofiel heeft praktisch geen invloed op de geluidbelasting. Omdat de geluidbelasting op de woningen langs de Kievitsweg bij de eerdere berekeningen maximaal 49 dB(A) bedroeg zullen met de nieuwe prognoses ook geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) te verwachten zijn. Daarom zijn geen aanvullende maatregelen langs de Kievitsweg noodzakelijk.



Bijlage 5 Verslag infoavond d.d. 7 februari 2005

Informatieavond Voorontwerpbestemmingsplan "Villapark Almeerderhout II"

Locatie: stadhuis Almere

Datum: 7 februari 2005

Aanwezig: Bewoners/ belanghebbenden, dhr. Duits (Ruimtelijk Beleid), dhr. Laddé & mevr. Derks (projectleiding).

Op maandagavond 7 februari 2005 heeft een informatieavond plaatsgevonden m.b.t. het bovengenoemde bestemmingsplan. De avond is bezocht door naar schatting circa 35 bezoekers. Publicatie en uitnodiging voor de informatieavond hebben middels "Almere Vandaag" plaatsgevonden. Daarnaast is nog een emailbericht gestuurd aan de Belangenvereniging Almere Hout (BAH).

Uit de gesprekken met bewoners kwamen de volgende onderwerpen naar voren:

- Wordt in het "villapark Almeerderhout II" een Fibre to the Home aangelegd? Dit o.a. in verband met snel internet. Onderliggende vraag: kan Almeerderhout I daar dan op aangesloten worden? *Reactie:* Op korte termijn (komende jaren) zal geen Fibre to the Home worden aangelegd vanwege de geïsoleerde ligging en de daarmee samenhangende kosten voor de telecombedrijven. Mogelijk zal hier met de integrale ontwikkeling van het stadsdeel Hout verandering in komen.
- Om het karakter van de wijk te behouden wordt voorgesteld de bouwvormen te beperken. Bedoeld wordt kleur, hoogte en plaatsing aan de bouwblokken. *Reactie:* Door het gemeentebestuur is in 2004 de welstandsnota vastgesteld waarin wordt aangegeven dat het gebied welstandsvrij is. Hierdoor is het niet mogelijk om bepalingen op te leggen. In het bestemmingsplan zijn alleen beperkingen in bouwhoogte en rooilijn mogelijk. Deze zijn wel opgenomen.
- Een aantal bewoners hebben op verzoek een pdf-bestand van het bestemmingsplan Almeerderhout II toegezonden gekregen op 10 februari 2005. De plankaart is nog steeds alleen in het stadhuis te bekijken. Voor één bewoner was het opgegeven emailadres niet juist/ leesbaar.
- De naamgeving van de nieuwe wijk zou moeten zijn: "Villapark Almere Hout II" i.p.v. "Villapark Almeerderhout II. *Reactie:* De naamgeving voor het bestemmingsplan is afgeleid van de oorspronkelijke projectnaam voor Villapark Almeerderhout. Deze naam wordt ook vermeld in het structuurplan voor Almere Hout uit 2001. Aangezien het onderhavige plangebied betrekking heeft op de tweede fase van dit project, is de Romeinse II aan de benaming van het bestemmingsplan toegevoegd. De uiteindelijke naam van het nieuwe villapark is door de straatnamencommissie bepaald (Vogelhorst).

- Een veel gehoord punt van kritiek is het welstandsvrije karakter van de nieuwe wijk. De kans is vrij groot dat er een "ratjetoe" ontstaat van allerlei typen woningen (aldus een bewoonster). Geopperd wordt om de Welstandscommissie bepaalde typen (stijlen) te laten aanbieden zodat er een spiegeling ontstaat van het bestaande plan (Almeerderhout I). Dit zou meer rust en eenheid in de wijk opleveren. *Reactie:* Zoals op de avond zelf door de gemeente is aangegeven gaat het bij welstand om een aspect dat niet in het bestemmingsplan maar in de welstandsnota van Almere is geregeld. In de welstandsnota voor Almere die is vastgesteld in 2004, is het gebied als welstandvrij aangeduid.

- De kavels zonder houtwal: wat voor erfafscheiding is daar bedoeld? Is er sprake van vrije keuze met kans op vele schuttingen? *Reactie:* In principe is dat mogelijk. Hier wordt door de gemeente geen erfafscheiding gerealiseerd.

- Welke wegen worden aangelegd na het bouwrijp maken? *Reactie:* de bedoeling is dat de wegen worden uitgevoerd in klinkerbestrating.

- Waar sluiten wegen aan op de bestaande wegen in Almere Hout I? Verandert dit nog in de nabije toekomst (wanneer Almeerderhout II zal zijn voltooid)? *Reactie:* er is geen rechtstreekse autoverbinding tussen Almeerderhout I en II. De verbinding loopt via de Vogelweg of Watersnipweg.

- Wanneer worden de waterpartijen aangelegd? *Reactie:* de waterpartijen worden naar verwachting gelijktijdig met de zuidoostelijke helft van Almeerderhout II aangelegd. Met deze helft wordt als eerste gestart (gebouwd wordt vanaf de Vogelweg richting Watersnipweg).

- Welke procedure wordt gevolgd voor het definitief vaststellen van de kavels? Welke inspraak en besluitvormingsmomenten zijn daarin voorzien? *Reactie:* Het bestemmingsplan is zodanig van opzet dat het de directe uitgifte van kavels variërend in grootte, ten behoeve van de woonbebouwing, mogelijk maakt. Deze opzet wordt ook wel een globaal eindplan genoemd. De lopende bestemmingsplan-procedure voorziet derhalve voornamelijk in de inspraak- en besluitvormingsmomenten.

- Tevens werd door omwonenden gevraagd of een kinderdagverblijf zal worden gevestigd in het plangebied. Verder is geïnformeerd naar de ontwikkeling van de voorzieningenstrook die net buiten het plangebied is gelegen. Dit is de gebiedsstrook aan de noordoostkant van het plangebied die evenwijdig aan de Kievitsweg is gelegen. *Reactie:* Aangegeven is dat in dit gebied middelhoge bebouwing is gedacht en dat hier onder andere plaats is voor op bewoners georiënteerde voorzieningen. Als op termijn een kinderdagverblijf noodzakelijk is, dan bestaat de mogelijkheid dat een dergelijke voorziening in deze strook wordt gerealiseerd.

Eindconclusie: Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Villapark Almeerderhout II" kan worden gesteld dat de bezwaren zich met name richten op het welstandsvrije karakter van het gebied. Dit is echter bepaald in de welstandsnota welke door B&W is vastgesteld op 1 juni 2004. Het bestemmingsplan spreekt zich hierover niet uit.