

**Datum BenW**

20 juni 2023

Onderwerp**Vaststelling uitwerkingsplan Muiderbos****Naam steller en afdeling**

F. van der Hoop, Stedelijk Beleid

Portefeuillehouder(s)

A.Y. Sprong

Publiekssamenvatting

Het college heeft besloten het uitwerkingsplan Muiderbos vast te stellen en ter inzage te leggen voor beroep.

Muiderbos ligt in Almere Poort en is in het structuurplan Almere (1983) al aangewezen als toekomstig stedelijk gebied. Voor het omliggende gebied is in 2019 het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin vastgesteld. Omdat voor Muiderbos in 2007 nog niet bekend was hoe de woonwijk precies zou worden ingericht, is het in het bestemmingsplan Almere Poort (2007) opgenomen als een zogenaamd 'Uitwerkingsgebied'. Bebouwing van het gebied is pas mogelijk na vaststelling van een uitwerkingsplan.

De plannen voor de inrichting van de wijk Muiderbos zijn inmiddels bekend en juridisch vertaald in een ontwerp uitwerkingsplan. Dit ontwerp uitwerkingsplan heeft van 15 december 2022 tot 25 januari 2023 ter inzage gelegen, zodat iedereen zijn zienswijze op het plan kon aangeven. In deze periode heeft niemand van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het uitwerkingsplan kon daarom nu worden vastgesteld en ligt weer voor een periode van zes weken ter inzage, zodat belanghebbenden beroep bij de Raad van State kunnen instellen. Als niemand beroep instelt in deze periode, dan is het plan daarna onherroepelijk en kan het gebied gebruikt worden om 85 eengezinswoningen (projectbouw) te bouwen en 24 zelfbouwkavels uit te geven.

Soort stuk

Hamerstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding/ Embargo tot

Geen

Bestuurlijk voortraject

Wethoudersoverleg d.d. 2 juni 2023

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Nee

Bijlagen

- Uitwerkingsplan Muiderbos Toelichting
- Uitwerkingsplan Muiderbos Regels
- Uitwerkingsplan Muiderbos onderzoeksbijlagen (dit zijn de bijlagen bij de Toelichting en de bijlagen bij de Regels van het bestemmingsplan en zijn onlosmakelijk onderdeel van het uitwerkingsplan)
- Uitwerkingsplan Muiderbos Verbeelding



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Voorgesteld besluit

1. Het uitwerkingsplan 'Muiderbos', met kenmerk NL.IMRO.0034.UP4G01-vg01, vast te stellen.
2. Dit vastgestelde uitwerkingsplan conform de artikelen 3.6, 3.8 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Inleiding en bestuurlijke context

Bestuurlijke context

Het plangebied Muiderbos (voorheen Muiderduingebied genoemd) ligt in Almere Poort. In het structuurplan Almere uit 1983 is het gebied al aangewezen als toekomstig stedelijk gebied. In 2007 was er nog geen concrete verkaveling/inrichtingsvoorstel bekend voor het gebied. Daarom is het gebied in het bestemmingsplan Almere Poort (vastgesteld in 2007) opgenomen als zogenaamd Uitwerkingsgebied bedoeld voor 'wonen, centrumdoeleinden, recreatie en kantoren'. Als meer duidelijk is over de gewenste inrichting worden de details van de gebruiks- en bouwregels uitgewerkt (zie onderstaande afbeelding uit de toelichting).



Figuur 1 Indicatieve ligging en begrenzing plangebied in Duin (bron: GoogleEarth 2021)

Nu is bekend hoe Almere dit gebied wil gaan inrichten en gebruiken. Hiertoe zijn eerst in het 'Ontwikkelingsplan DUIN' de doelstellingen, uitgangspunten en de inrichting bepaald. Dit ontwikkelingsplan is op 22 december 2011 vastgesteld door de raad. Vervolgens is op 2 maart 2021 het 'Ruimtelijk Programma van Eisen Muiderbos - bouwveld 4G1B' (RPvE) door het Qteam-Duin vastgesteld. De beoogde inrichting is vervolgens juridisch planologisch vertaald in voorliggend uitwerkingsplan Muiderbos. Het juridische kader van deelgebied Muiderbos bestaat verder uit het 'bestemmingsplan Almere Poort' (2007), het bestemmingsplan 'Almere Poort, 1e partiële herziening', het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning', het bestemmingsplan 'Parapluerziening parkeren' en het Definitief Verkavelingsplan (DOVP) Muiderbos 4G1B+1C.

Ruimtelijk concept

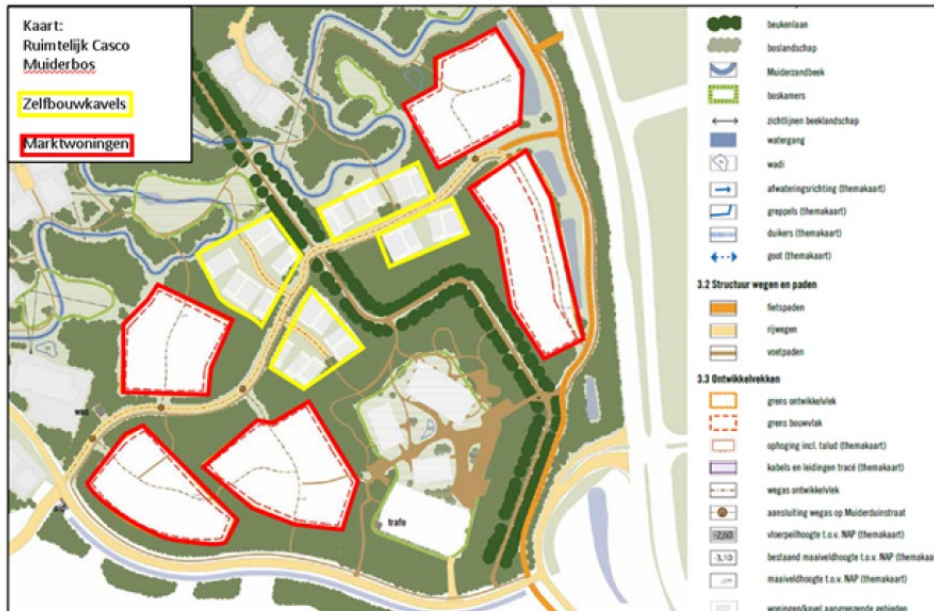
Het plangebied Muiderbos ligt in het zuidelijke deel van DUIN. Het volledige zuidelijke deel zal de komende jaren ontwikkeld worden. In Muiderbos worden de woningen nauwgezet ingepast in het bestaande bos- en beeklandschap. Tegelijkertijd wordt het bestaande bos uitgebreid met nieuwe bomen. Muiderbos (ontwikkeld door de gemeente Almere) bestaat uit drie ontwikkeldelen, namelijk een ontwikkeling met zelfbouwkavels, een boskamer met een basisschool, gymzaal en kinderdagverblijf (valt buiten dit uitwerkingsplan) en de ontwikkeling van marktoningen (waarvoor een tender in voorbereiding is).



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Wonen, werken en voorzieningen

Dit uitwerkingsplan voorziet alleen in grondgebonden woningen. In Muiderbos zijn vijf ontwikkelvlekken voor marktwoningen bepaald en vier ontwikkelvlekken voor zelfbouwkavels. Zie onderstaande afbeelding van het ruimtelijk casco uit de toelichting. De gemeente zorgt binnen de ontwikkelvlekken voor de juiste condities voor een speedige en succesvolle ontwikkeling. De ontwikkelvlekken worden grotendeels bouwrijp opgeleverd en de gemeente verzorgt in overleg met diverse partijen de inrichting van het openbaar gebied.



In de toelichting zijn alle uitgangspunten voor de marktwoningen en de zelfbouwkavels te vinden. Onderstaand volgen voor beiden de belangrijkste.

Belangrijkste uitgangspunten voor de marktwoningen en de zelfbouwkavels:

- De ontsluiting van de ontwikkelvlekken op de Muiderduinstraat is vastgelegd.
- De kabels en leidingen inclusief riolering in de ontwikkelvlekken zijn bij de start tender aangelegd en mogen niet worden aangepast.
- Er vindt geen afvoer plaats op de Muiderzandbeek.
- De ontwikkelvlekken worden gedeeltelijk opgehoogd en vrijgemaakt van bomen en beplanting.
- Er is nadrukkelijk gekozen om de ontwikkelvlekken niet volledig op te hogen. Dit geeft ruimte aan de marktpartij om de bestaande bomen in te passen binnen de woonclusters. Op de kaart zijn de bomen aangeduid die nog zijn behouden.
- De openbare ruimte en kavels binnen de ontwikkelvlekken zijn circa 50 cm opgehoogd ten opzichte van het omringende landschap.
- Binnen de ontwikkelvlekken is het bouwvlak aangeduid. Buiten dit bouwvlak is bebouwing niet toegestaan.
- De zone buiten het bouwvlak mag niet opgehoogd worden als dit ten koste gaat van bestaande bomen.

Samenhang met bestemmingsplan 'Almere Poort' en 'Almere Poort, 1^e partiële herziening'

De algemene regels en bijlagen van de bestemmingsplannen 'Almere Poort' en 'Almere Poort, 1e partiële herziening' gelden ook voor het uitwerkingsplan Muiderbos. In het uitwerkingsplan worden slechts regels gegeven ter aanvulling op de regels van het bestemmingsplan 'Almere Poort'. De regels van het uitwerkingsplan mogen geen verruiming zijn van de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Almere Poort'. Een uitzondering op dit verruimingsverbod zijn de normen ten aanzien van het stedenbouwkundig programma. Deze normen mogen met maximaal 15% worden verhoogd. Verenging van de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Almere Poort' is wel toegestaan.



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Beoogd effect

Uitvoering te geven aan de in het bestemmingsplan Poort opgenomen bevoegdheid om het als uitwerkingsgebied aangewezen deel Muiderbos juridisch planologisch uit te werken. Hiermee wordt de bouw van 85 eengezinswoningen (projectbouw) en 24 zelfbouwwoningen mogelijk gemaakt.

Argumenten

1. Het uitwerkingsplan 'Muiderbos', met kenmerk NL.IMRO.0034.UP4G01-vg01, vast te stellen.
2. Het vastgestelde uitwerkingsplan conform artikelen 3.6, 3.8 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Uitgangspunten

In het moederplan Almere Poort (2007) is in artikel 5 de grondslag voor het uitwerkingsplan te vinden, waarmee het gebied gebruikt kan worden voor: Wonen, Centrumdoeleinden, Recreatie en Kantoren (UWCRK) Almere-Strand. De uitwerkingsregels voor Muiderbos zijn in samenhang met de richtlijnen uit het Ontwikkelplan Duin en het Programma van eisen Muiderbos - bouwveld 4G1B vertaald in de volgende vier bestemmingen en vier gebiedsaanduidingen:

Bestemmingen

1. **Bos:** Deze bestemming waarborgt het bosachtige karakter van de directe omgeving van de geplande woningen. Naast bos zijn hier ook natuurontwikkeling en recreatief medegebruik toegestaan. Dit medegebruik is ondergeschikt aan de bestemming 'Bos'. Er is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van gebouwtjes voor nutsvoorzieningen en bouwwerken die bij de bestemming bos passen.
2. **Verkeer:** Deze bestemming heeft betrekking op de nieuwe ontsluitingsweg van Muiderbos (Muiderduinstraat) en heeft een verkeers- of verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan die horen bij de verkeersfuncties, waaronder ook parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemmingen zijn alleen bouwwerken bedoeld voor nutsvoorzieningen en bouwwerken 'geen gebouw zijnde' toegestaan.
3. **Wonen-1:** Binnen deze woonbestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen met aan huis gebonden beroepen of bedrijven toegestaan. Het gaat hierbij om maximaal 85 marktwoningen met bijbehorende erven, tuinen, water, groen en parkeervoorzieningen. Het gaat om rijen-, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De rijtjeswoningen mogen niet meer aaneengesloten woningen bevatten dan vier. Om de bouwhoogte te laten passen in het gewenste boslandschap, is deze bepaald op maximaal elf meter. De goothoogte bedraagt maximaal negen meter.
4. **Wonen-2:** Deze bestemming heeft betrekking op de zelfbouwkavels. Binnen deze woonbestemming zijn uitsluitend woningen met aan huis gebonden beroepen of bedrijven toegestaan. Het gaat hierbij om maximaal 24 woningen met bijbehorende erven, tuinen, water, groen en parkeervoorzieningen. Het gaat uitsluitend om grondgebonden vrijstaande woningen. Om de bouwhoogte te laten passen in het gewenste boslandschap, is deze bepaald op maximaal elf meter. De goothoogte bedraagt maximaal negen meter.

Gebiedsaanduidingen:

Het plangebied kent vier verschillende aanduidingen. Het gaat om twee milieuzones waarbinnen geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Een veiligheidszone in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbinnen kunnen extra eisen ten aanzien van (bepert)kwetsbare objecten worden gesteld. En een Vrijwaringszone – Dijk waarbinnen de bescherming van de dijk geborgd wordt.

Omgevings- en milieuaspecten:

In het uitwerkingsplan zijn de omgevings- en milieuaspecten gewogen. Conclusie is dat voor Muiderbos sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een gezond woon- en leefklimaat. Onderstaand worden kort de belangrijkste afwegingen genoemd:

Geluid:

De woonwijk ligt in de nabijheid van Vis a Vis. In relatie tot het aspect geluid zijn een aantal voorwaarden opgenomen ter borging van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt onderzocht wat de beste oplossing



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

is in combinatie met de beste inpassing van Vis a Vis zodat de woonwijk beschermd wordt tegen overmatig geluid tijdens openluchtuitvoeringen. Voor de bouw van de woonwijk zijn extra bouwregels voor geluidwerendheid van de gevels opgenomen in het plan, deze zullen als voorwaarden gelden voor het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen. Voor het gebied Almere Poort is een besluit Hogere Waarden geluid afgegeven, dit besluit is in de bijlagen bij het uitwerkingsplan opgenomen.

Stikstof:

Onderzocht is wat de effecten van de plannen voor de stikstofdepositie zijn op Natura 2000 gebieden in de omgeving. Dit is zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase in 2021 onderzocht. Conclusie is dat er tijdens de drie jaar durende aanlegfase een miniem effect (0,01 mol/ha/jaar) is. Tijdens het beoogde gebruik is er geen effect op de stikstofdepositie. Deze berekening is in maart 2023 geactualiseerd met de meest recente Aeriustool (het te gebruiken rekenmodel) en volgens afspraak toegevoegd aan het uitwerkingsplan voor vaststelling. De resultaten van de geactualiseerde berekening staan eveneens niet in de weg aan de uitvoering van het uitwerkingsplan. De stikstofdepositie tijdens de aanlegfase wordt vervolgens bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen opnieuw gewogen. Dit geeft gelijk ook de mogelijkheid om nog winst te halen door toepassing van emissieloos/-beperkend bouw materieel.

Herplantplicht:

Voor het plangebied geldt (op basis van Wet natuurbescherming) een herplantplicht. Dit betekent dat alle houtopstanden die gekapt worden gecompenseerd moeten worden. In samenwerking met Flevolandschap gebeurt dit in de ecologische zone ten noorden van bedrijventerrein De Vaart in Almere Buiten. De compensatie is al gemeld bij de provincie.

Tegenargumenten en kanttekeningen

1. Het college kan besluiten het uitwerkingsplan niet vast te stellen. Het huidige plan kan dan niet ter inzage worden gelegd. Aanvang van het bouwrijp maken van het gebied en het uitzetten van de tender kan pas na het vaststellen van een (aangepast) uitwerkingsplan. Dit leidt tot vertraging voor de woningbouw omdat het afgeven van een omgevingsvergunning bouwen pas mogelijk is na de vaststelling van een uitwerkingsplan.
2. Er kan gekozen worden voor een aanpassing van het plan of het ontwikkelen van een nieuwe invulling. Er zijn drie richtinggevendende documenten die dan gevolgd moeten worden:
 1. Het 'Ontwikkelingsplan DUIN' waarin de doelstellingen, uitgangspunten en de inrichting zijn bepaald. Dit programma is op 22 december 2011 vastgesteld door de raad.
 2. Het 'Ruimtelijk Programma van Eisen Muiderbos - bouwveld 4G1B' (RPvE) door het Qteam-Duin vastgesteld op 2 maart 2021.
 3. Het Definitief Verkavelingsplan (DOVP) Muiderbos 4G1B+1C.

Financiële middelen en effecten

Het opstellen en in procedure brengen van het uitwerkingsplan en het bouwrijp maken van het gebied Muiderbos is opgenomen in de grondexploitatie DUIN. Een exploitatieplan is voor het uitwerkingsplan niet vereist.

Duurzaamheidsparagraaf

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Er wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik/ lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit).

Behalve op een vermindering van het energiegebruik wordt aandacht geschonken aan andere energiebronnen, zoals stadswarmte, zonnepanelen en warmte-koude-opslag, ter beperking van de CO₂-uitstoot. Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Hierbij kan gedacht worden aan compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en zongerichte verkaveling. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Het installeren van waterbesparende voorzieningen is hiervan een voorbeeld. Efficiënte en



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

comfortabele fietsverbindingen, als aantrekkelijk alternatief voor de auto, en een openbaarvervoersverbinding met het trein- en busstation in Poort zijn van belang voor een duurzamere bereikbaarheid.

Vanwege het veelal ontbreken van een ruimtelijk relevante component in het gebruik van duurzame toepassingen, kunnen deze niet in het ruimtelijk plan worden opgenomen. In de tender en bij de uitgifte van de gronden worden concrete afspraken gemaakt om het gebruik van duurzame toepassingen te borgen.

Afstemming

Intern Het plan is intern afgestemd met de afdelingen Gebiedsontwikkeling, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Economische Zaken en Stedelijk Beleid.

Extern Het concept ontwerp van het uitwerkingsplan is op 3 maart 2022 ten behoeve van het vooroverleg (3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) toegezonden aan instanties die belangen hebben in het gebied en de ontwikkeling, waaronder de provincie, het waterschap, omliggende gemeenten, Tennet, Liander, Prorail en anderen. De ontvangen reacties zijn verwerkt in het ontwerp-uitwerkingsplan. Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 15 december 2022 tot 25 januari 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aanpak/ Uitvoering

Het vastgestelde uitwerkingsplan ligt zes weken ter inzage, gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Als na afloop van deze zes weken-termijn geen beroep is ingesteld, is het uitwerkingsplan onherroepelijk.

Na vaststelling kan voor het gebied de omgevingsvergunning van het bouwen afgegeven worden. Een herziene en akkoord bevonden stikstofberekening is dan een van de indieningsvereisten. Het bouwrijp maken van het terrein inclusief de ophoging vindt plaats in 2023. Oplevering van de woningen wordt voorzien voor eind 2025.

Communicatie Intern & Communicatie en Participatie omgeving

Op 7 februari 2022 heeft een digitale inloopavond plaatsgevonden. Hierbij waren ongeveer 350 personen aanwezig. Tijdens deze inloopavond informeerde de gemeente Almere de deelnemers over alle actuele ontwikkelingen in DUIN. Als onderdeel van de bijeenkomst zijn de plannen voor Muiderbos nader toegelicht en ook de procedure van het uitwerkingsplan.

Op 18 mei 2022 werd nog een fysieke inloopbijeenkomst voor alle plannen en ontwikkelingen in heel DUIN gehouden in de DUINhal. Van 18.30 tot 21.30 uur werden op deze avond ook het uitwerkingsplan Muiderduin en de verdere procedure toegelicht aan wie dat maar wilde. Er was een goede aanloop en veel belangstelling voor het plan, de reacties waren zonder uitzondering positief.

De ter inzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan is bekend gemaakt op officiële bekendmakingen.nl (het digitale gemeenteblad) en op almere.nl/ruimtelijkeplanneninprocedure, een verkorte versie met een verwijzing naar de digitale bekendmaking is opgenomen op de Stadhuis-aan-huis pagina van de gemeente in de Almere Deze Week van woensdag 14 december 2022. Op deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Na vaststelling wordt het uitwerkingsplan weer voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen. Deze terinzage termijn wordt eveneens bekendgemaakt op officiële bekendmakingen.nl, almere.nl/ruimtelijkeplanneninprocedure en met een verkorte versie op de Stadhuis-aan-huis pagina van de gemeente in de Almere deze Week.



Vergaderdatum

20 juni 2023

Besluit

[In te vullen door BA - conform / gewijzigd / aangehouden / teruggenomen]

Onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Muiderbos

Het college besluit

[Collegebesluit]

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 20 juni 2023