

GEMEENTE ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN CENTRUMGEBIED 2009

ID-nummer : NL.IMRO.0050.BPCentrumgebied-VG01
Opdrachtnummer : 07.06
Auteurs : *mRO*
Datum : april 2010
Versie : versie 14
Vastgesteld d.d. : 22 april 2010
Inhoud : Toelichting
Planregels
Analoge plankaart

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 EEN ACTUEEL BESTEMMINGSPLAN	7
1.4 OPBOUW TOELICHTING	7
2. BELEIDSASPECTEN	9
2.1 INLEIDING	9
2.2 GEMEENTELIJK BELEID	9
2.3 PROVINCIAAL BELEID	15
2.4 RIJKSBELEID	19
3. HUIDIGE SITUATIE	23
3.1 GESCHIEDENIS	23
3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	24
3.3 VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR	24
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE	25
4.1 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN	25
4.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	25
4.3 VERKEERSSTRUCTUUR	27
4.4 PARKEERBALANS	29
4.5 OPENBARE BUITENRUIMTE	31
4.6 FLORA- EN FAUNA	32
5. MILIEU	35
5.1 GELUID	35
5.2 BODEM	37
5.3 BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING	38
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	39
5.5 LUCHTKWALITEIT	40
5.6 WATER	41
5.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	44
6. JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1 INLEIDING	45
6.2 ANALOGIE PLANKAART	45
6.3 PLANREGELS	46
6.4 AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	47
6.5 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	47
7. UITVOERBAARHEID	53
7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.3 HANDHAVING	54

Bijlagen:

1. Luchtkwaliteitsonderzoek;
2. Bodemkwaliteitskaart;
3. Deelgebieden bodemkwaliteitskaart;
4. Geluidbelastingen SMR1 (geluid wegverkeer);
5. Parkeerbalans (5.1 t/m 5.8);
6. Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2009;
7. Analyse toekomstige detailhandelsstructuur, Droogh Trommelen en partners, d.d. 5 november 2009.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' is beoogd om een planologisch kader te bieden voor de herinrichting van het centrumgebied. Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Aan de basis van dit bestemmingsplan staat het stedenbouwkundig 'Masterplan Centrum Zeewolde' (OKRA landschapsarchitecten bv @MIXST urbanisme, december 2004). In navolgende hoofdstukken zal daarom veelvuldig naar dit plan verwezen worden.

Daarnaast is bij het opstellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

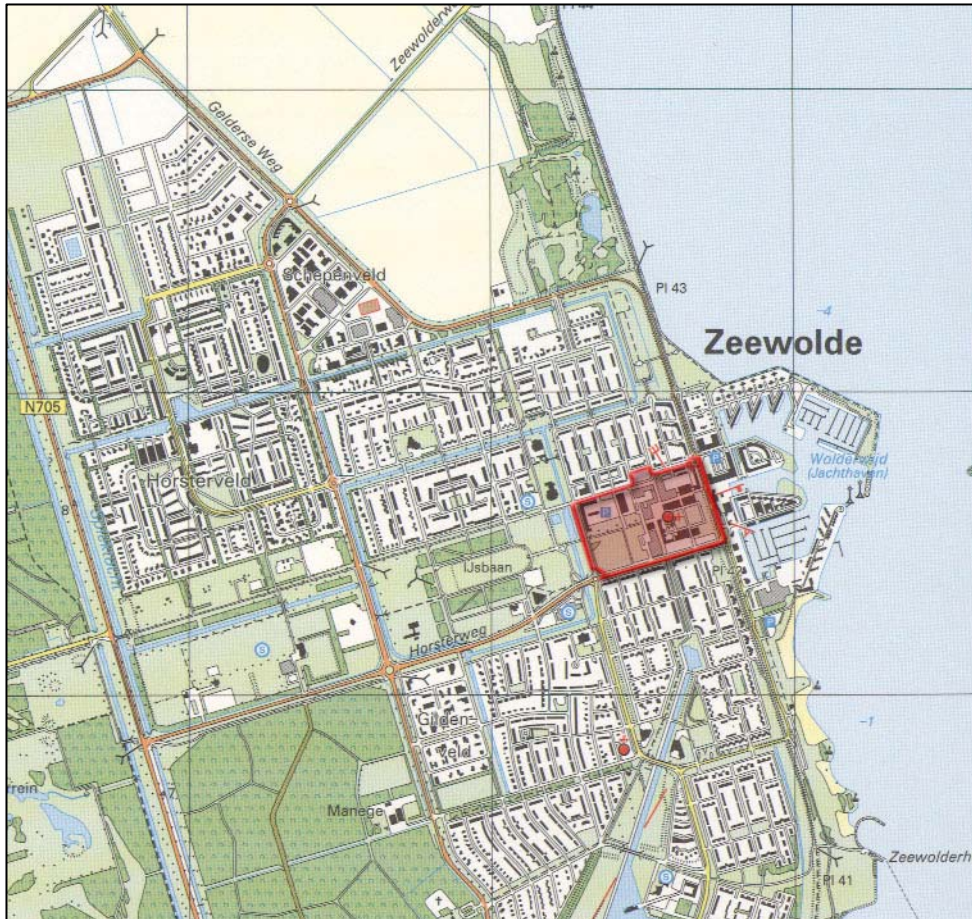
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zeewolde-centrum ligt centraal in Zeewolde. Het plangebied, ongeveer 13,5 hectare groot, grenst oostelijk aan het buitendijks deel. Het buitendijkse deel is van het plangebied gescheiden door een dijk ter hoogte van de Gelderseweg. Door de aanwezigheid van deze dijk ligt het centrum voor een groot deel achter de dijk. In het centrumgebied liggen voornamelijk centrumvoorzieningen en gestapelde woningen.

Westelijk ligt de centrale groenstrook met de sportvelden, de dierenweide en andere groenvoorzieningen.

Het gebied wordt begrensd door de volgende wegen en/of bebouwing (zie figuur op volgende bladzijde):

1. de Flevoweg en Stevinweg in het noorden, ten noorden van deze wegen ligt voornamelijk woonbebouwing;
2. het buitendijkse gebied in het oosten;
3. de Horsterweg in het zuiden, ten zuiden van deze wegen ligt voornamelijk woonbebouwing;
4. de Zuiderzeeweg in het westen, ten westen van deze weg liggen voornamelijk groenvoorzieningen



Ligging plangebied op de topografische kaart en op de luchtfoto



1.3 Een actueel bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient ieder bestemmingsplan na tien jaar te worden herzien. In het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in de kern van Zeewolde en de recente ontwikkelingen (Masterplan Centrum), is het bestemmingsplan aan herziening toe. Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "centrum 1984".

Daar komt bij dat het bestemmingsplan niet alleen een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente is maar ook het planologisch en juridisch bindende kader voor de burgers vormt. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarnaast wordt in een bestemmingsplan het ruimtelijke beleid aangegeven voor de komende tien jaar. Vanwege dit eerste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Vervolgens is het van belang dat in vergelijkbare situaties een zelfde bouwmogelijkheid aanwezig is. De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders. Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is de "Standaardregeling bestemmingsplannen" die door de gemeente Zeewolde is opgesteld, alsmede de landelijke afstemming conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

1.4 Opbouw toelichting

De toelichting van onderhavig herziening is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het vigerende (planologische) beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort de huidige situatie van zowel het omliggende gebied als het plangebied zelf. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 diverse milieu aspecten beschreven. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van het plan verwoord. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

2. BELEIDSASPECTEN

2.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de diverse overheden.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleidskader wordt onder andere gevormd door de toekomstvisie "Zeewolde, een generatie verder", het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan", "Masterplan Centrum Zeewolde" en de recent vastgestelde welstandsnota. Ook is recent het "Archeologiebeleid gemeente Zeewolde" (ontwerp) opgesteld. Deze nota's worden in deze paragraaf besproken.

De gemeente Zeewolde heeft in haar '**Masterplan Centrum Zeewolde (2004)**' haar toekomstplannen voor het centrum beschreven. Het doel van dit plan is om de belangrijke plekken in het centrum een grote verblijfskwaliteit te geven en het centrum levendiger te maken. Om een beter functionerend centrum te creëren moet aan een aantal basisvoorwaarden worden voldaan. Het gaat hierbij om het maken van logische looproutes en om de juiste functies op de juiste plek te krijgen. In het plan wordt beschreven op welke wijze aan deze randvoorwaarden kan worden voldaan. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op dit masterplan.

De gemeente Zeewolde heeft in haar toekomstvisie "**Zeewolde, een generatie verder (2001)**" haar toekomstplannen beschreven. Bij de totstandkoming van dit rapport zijn veel inwoners uit Zeewolde betrokken. In de toekomstvisie wordt Zeewolde in 2030 als een gemeente gezien met één hoofdkern in een omvangrijk en gevarieerd buitengebied. Een belangrijk doel van de toekomstvisie is een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Een beheerste, langdurig vol te houden groei van de kern Zeewolde zal leiden tot een beter voorzieningenniveau en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw dan de huidige opbouw die zich kenmerkt door grote pieken in de categorie 0 tot 14 jaar en de categorie 30 tot 45 jarigen. In de komende decennia komen er nieuwe wijken, een completer centrum en meer woningen voor ouderen en voor jongeren. Rust, ruimte en natuur blijven echter de belangrijkste kenmerken van Zeewolde.

In het "**Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)**"¹ staat beschreven hoe de gemeente Zeewolde wil omgaan met de toekomstige mobiliteitsontwikkeling. De verschillende wijken en het centrum van Zeewolde

¹ Het GVVP wordt in december 2009 geactualiseerd en heet dan 'Visiedocument: Zeewolde duurzaam bereikbaar'.

worden ontsloten door wijkontsluitingswegen. Via een zo kort mogelijke route wordt het verkeer naar de dorpsontsluitingswegen en de rondweg vervoerd.

Bij het opstellen van het netwerk hebben de volgende aspecten als uitgangspunt gediend:

- goede en heldere ontsluiting van het dorp;
- voorkomen van doorgaand verkeer;
- een evenwichtige verdeling van het verkeer.

Instellen parkeerring

De parkeerlocaties, zijn bereikbaar vanaf de zogenaamde 'parkeerring'. De parkeerring maakt onderdeel uit van het verblijfsgebied centrum. De auto heeft hier een ondergeschikte rol. De parkeerring is bereikbaar vanaf de rotondes op de kruisingen Horsterweg/Zuiderzeeweg en Gelderseweg/Stevinweg.

Gebied binnen parkeerring autovrij

Het gebied binnen de parkeerring is autovrij en wordt ingericht als voetgangersgebied. Om je binnen het centrumgebied te verplaatsen moet gebruik worden gemaakt van de parkeerring.

Het fietsgebruik wordt binnen de kern gestimuleerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsroutenet en de secundaire fietsroutes. Op het hoofdfietsroutenet staan doorstroming, directheid en veiligheid centraal. De secundaire fietsroutes vormen de verzamelroutes binnen de wijken en zijn verbonden met scholen en het hoofdfietsroutenetwerk. Bij dit netwerk gaat het vooral om de samenhang en de veiligheid van fietsers.

In de **Welstandsnota** worden regels opgenomen over de gewenste beeldkwaliteit en architectonische vormgeving van bouwwerken. De gemeenteraad van Zeewolde heeft op 1 juli 2004 de welstandsnota voor haar grondgebied vastgesteld. De welstandsnota draagt bij aan het benoemen en versterken van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten binnen de gemeente Zeewolde. De gemeente Zeewolde schrijft in de welstandsnota dat ze belang hecht aan een aantrekkelijke gebouwde omgeving.

Welstandscriteria kunnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen loket-, object- en gebiedscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In onderstaande tabel staan de gebiedscriteria voor het centrumgebied.

CENTRUM - BASIS	
Algemeen	De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	bebouwing staat in de rooilijn. bebouwing is georiënteerd op weg, plein of winkel-sstraat. Dit geldt in het bijzonder voor de plint.
Bebouwing	bebouwing heeft een individuele uitstraling. bebouwing wordt voorzien van een plat dak. in de winkelstraten wordt aangesloten op de bestaande structuur van arcaden. de gevelwand is open bij de plint. Bij de verdiepingen bevinden de openingen zich binnen het gevelvlak. de situering van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen is ondergeschikt aan die van het hoofdgebouw. bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw.
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op, maar niet identiek aan die van belendingen (geldt niet voor woongebieden, zoals de Rede). in een gevelwand wordt de individuele uitstraling in samenhang gebracht met uitstraling van de totale gevelwand. geen gebruik van trespa en soortgelijke kunststoffen.

AANVULLENDE LOKETCRITERIA CENTRUM	
Reclame Plaatsing	alleen reclame-uitingen in de strook tussen de kozijnen van de begane grond en de eerste verdieping. waar een arcade aanwezig is mogen reclame-uitingen uitsluitend in de arcade zelf worden aangebracht. indien sprake is van een luifel, alleen reclame-uitingen op de randen van de luifel.

In de (concept) **Nota terrassenbeleid** (oktober 2007) is het beleid voor de exploitatie van terrassen door horecabedrijven vastgelegd. Met dit beleid is beoogd:

- De openbare orde en het woon- en leefklimaat te waarborgen.
- Het economische belang van de horeca en de werkgelegenheid te waarborgen.
- Bij te dragen aan de verlevendiging van –voornamelijk- het centrum.
- Terrassen af te stemmen op de inrichting van de openbare buitenruimte.

In de nota wordt er nog eens op gewezen dat voor een terras een vergunning nodig is en dat daaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Bij wijze van proef zijn terrasvergunningen mogelijk voor het gehele jaar (dus ook in de wintermaanden). Verder zijn exploitatietijden, brand- en bergingsvoorschriften, voorschriften omtrent het gebruik van het terras, en voorschriften voor de inrichting van terrassen opgenomen.

Voor het bestemmingsplan is deze nota relevant omdat ze de inrichting van de openbare ruimte betreft en omdat daarin is bepaald dat er altijd een vrije doorgang voor het "winkelende publiek" en de hulpdiensten beschikbaar moet blijven. In de planregels van het bestemmingsplan zijn daartoe de volgende regels opgenomen:

- de schermen haaks op de voorgevel worden geplaatst;
- schermen parallel aan de voorgevel alleen worden toegestaan als die vanwege de verkeersveiligheid of veiligheid van de bezoeker van het terras noodzakelijk is;
- een vrije doorgang van 3,5 meter breed voor hulpdiensten is gegarandeerd;
- de schermen worden uitgevoerd in wegneembare panelen;
- bouwhoogte niet meer dan 1,8 meter bedraagt.

Verder moeten de schermen vanaf 1 meter boven peil transparant zijn.

Tot slot is in de nota **Archeologiebeleid gemeente Zeewolde** (ontwerp, maart 2009) de archeologische beleidskaart, standaardregels voor bestemmingsplannen en de procedure voor archeologisch onderzoek uiteengezet. Een en ander vloeit voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die vanaf 1 september 2007 in werking is getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In opdracht van de gemeente Zeewolde heeft Vestigia BV een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente Zeewolde. Deze kaart met bijbehorende rapportage wordt als onderlegger gebruikt voor het opzetten bestemmingsplannen, waaronder de herziening van het bestemmingsplan Centrumgebied Zeewolde.

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft een zo volledig en actueel mogelijk overzicht van de kennis van het archeologisch bodemarchief van de gemeente Zeewolde. De waarden- en verwachtingenkaart is hiermee de inhoudelijke verantwoording voor de beleidskaart. De waarden- en verwachtingenkaart geeft informatie over:

- De ligging en de aard van alle bekende archeologische vindplaatsen en objecten;
- De verwachting (hoog, middelhoog, laag en geen) op nog onbekende archeologische vindplaatsen en objecten.

Vervolgens is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart vertaald naar een archeologische beleidskaart. De beleidsvertaling is het resultaat van:

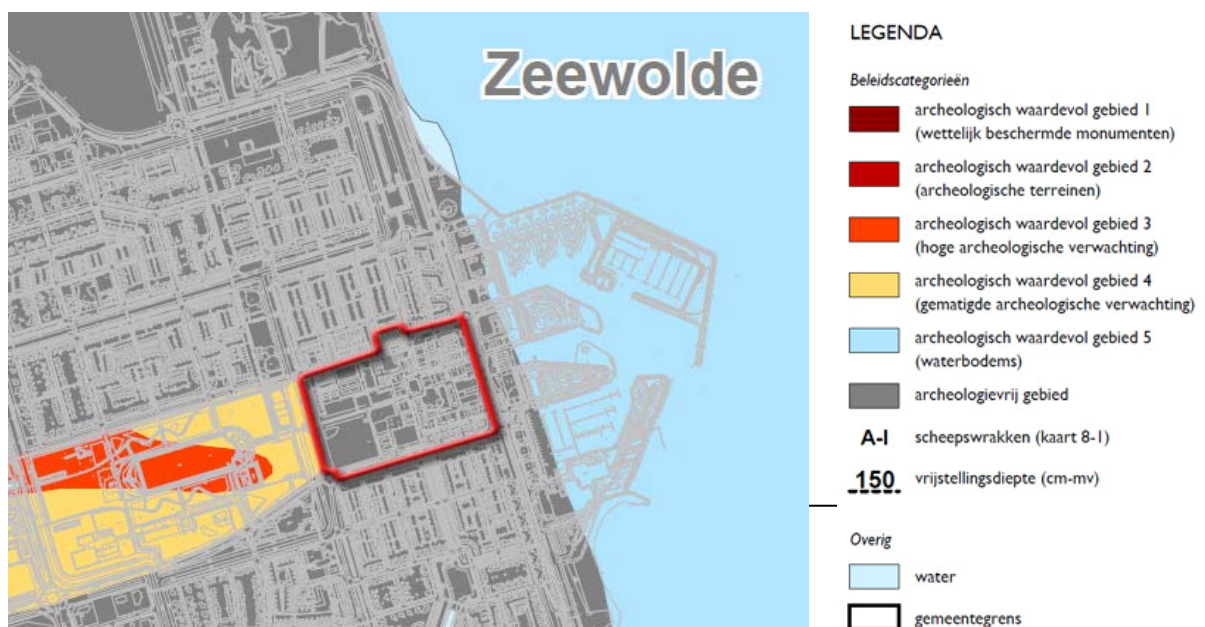
- De omvang en (verwachte) rijkdom van het archeologisch bodemarchief, zoals die op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart in kaart is gebracht.
- Ervaringen met archeologische onderzoeken die in het afgelopen decennium in de gemeente zijn uitgevoerd.

Op de beleidskaart zijn verschillende beleidscategorieën opgenomen waaraan ook verschillende beleidsmaatregelen zijn gekoppeld:

- Archeologisch waardevol gebied 1 (wettelijk beschermd archeologisch monument): vergunningplicht ex artikel 11 van de Monumentenwet;
- Archeologisch waardevol gebied 2 (archeologische waarden). Dat wil zeggen terreinen van zeer hoge, hoge archeologische waarde en archeologische waarde, die doorvertaald zijn in beperkende maatregelen met betrekking tot bodemingrepen;
- Archeologisch waardevol gebied 3 (hoge archeologische verwachting) die door zijn vertaald in eisen met betrekking tot onderzoek en inrichting;
- Archeologisch waardevol gebied 4 (gematigde archeologische verwachting), waarvoor alleen bij grotere projecten archeologisch onderzoek wordt geëist;
- Archeologisch waardevol gebied 5 (waterbodems). Dit is de randmeerzone van de gemeente. In de meerbodems kunnen zich scheepswrakken bevinden. Daarom is deze beleidscategorie doorvertaald in onderzoeksmaatregelen;
- Gebieden zonder archeologische verwachting.

Het plangebied ligt in z'n geheel in een gebied zonder archeologische verwachting (zie bijgaande figuur).

Deze beleidscategorie omvat de categorieën 'Lage archeologische verwachting' en 'Geen archeologische verwachting' van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Laatste categorie is op het plangebied van toepassing; het betreft een zone waar het bodemarchief als gevolg van recente bodemverstoringen is verstoord of zones waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De beleidsdoelstelling voor de beleidscategorie 'Archeologievrij gebied' is vrijgave voor andere ruimtelijke functies. Dit betekent dat er in voorliggend bestemmingsplan geen nadere



Uitsnede archeologische beleidskaart Zeewolde, met ligging plangebied

eisen ter bescherming van archeologische waarden worden opgenomen.

2.3 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan 2006 is het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Door het samenvoegen in één plan zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd.

Provinciale hoofdstructuur

De Flevolandse provinciale hoofdstructuur bestaat uit een stedelijke hoofdstructuur en een groen-blauwe hoofdstructuur. De groen-blauwe hoofdstructuur bestaat uit de natuur en de watergebieden in Flevoland. De Flevolandse polders en wateren nemen een centrale plaats in binnen de (inter)nationale ecologische hoofdstructuur. In dat verband is de belangrijkste opgave om een gedegen ecologische verbinding te realiseren tussen de Oostvaardersplassen en de Veluwe. Daartoe is de kust en het water bij Zeewolde aangewezen als "zoekgebied robuuste ecologische verbinding met Gelderland" en maakt het deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Uit de provinciale hoofdstructuur vloeien geen concrete beleidsregels voor het centrumgebied van Zeewolde voor. Wel relevant is het beleid voor het Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren" omdat ook ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid van dit gebied van invloed kunnen zijn op de waardevolle natuur van de randmeren.

Hoofdlijnen van provinciaal beleid voor Zeewolde

Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van



Ontwikkelingsvisie 2030

Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden.

Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte.

Voor de verdere ontwikkeling tot circa 35.000 inwoners in 2030 zijn echter nog één of meerdere locaties nodig. Locaties in de rand van het Horsterwold kunnen in beeld komen gelet op de mogelijke toepassing van de saldobenadering voor natuur.

Woningbouwontwikkeling in de Zuidlob is tot 2030 niet aan de orde gezien de zoekrichting voor stedelijke ontwikkeling in Spiegelhout. De ontwikkeling van een nieuwe kern is op langere termijn (na 2030) wel denkbaar. Daarbij kan zowel worden gedacht aan een oriëntatie op de Harderwijker regio als aan een oriëntatie op de Amersfoortse regio. Bij de bepaling van de locatie en omvang van een nieuwe kern moet rekening worden gehouden met de positie van Zeewolde in de omliggende regio's.

Echter, voor die tijd zal de infrastructuur in de Zuidlob aanpassing behoeven als gevolg van de groei van Almere. De provincie neemt op korte termijn het initiatief om samen met rijk en gemeenten een studie te starten naar het onderliggend wegennet van Zuidelijk Flevoland. Daar moeten oplossingen gevonden worden voor de verwachte capaciteitsproblemen op de Nijkerkerbrug, Nijkerkerweg, Gooiseweg en Rijksweg A27. Daarbij zal de vraag beantwoord moeten worden hoe de eventuele aanleg van een A30 tussen Almere en Nijkerk een oplossing biedt voor deze verkeersproblematiek.

De provincie gaat uit van een aansluiting van de A30 op de A27 (zie figuur 2). Uitvoering wordt niet voorzien vóór 2015.

Waterbeheer

De rol van gemeenten in het waterbeheer De gemeenten krijgen 'waterzorgplichten' op het gebied van verwerking van overtollig grondwater en afvloeiend hemelwater in bebouwd gebied. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Deze drie zorgplichten worden uitgewerkt in het gemeentelijke rioleringsplan. Van de laatste zorgplicht kan de provincie ontheffing verlenen. Dit is vastgelegd in een provinciale beleidsregel. Voorts kiest de provincie ervoor, indien een samenhangend en doelmatig regionaal watersysteembeheer dat noodzakelijk maakt, aan gemeenten een aanwijzing te geven over de inhoud van het gemeentelijk rioleringsplan.

Het rioleringsplan geeft invulling aan de zorgplichten grondwater, hemelwater en afvalwater. Voor wateroverlast geldt de volgorde vasthouden-bergen-afvoeren, voor watertekort de volgorde vasthouden-bergen-aanvoeren en voor waterkwaliteit geldt schoonhouden-scheiden-schoonmaken. Grondwater en hemelwater mogen niet op de centrale afvalwaterzuiveringsinstallaties terecht komen. Afvloeiend hemelwater mag niet zonder enige vorm van zuivering en retentie in het oppervlaktewatersysteem terecht komen. Schone en vuile waterstromen moeten gescheiden worden, ook in extreme situaties. Overstorten in het systeem zijn niet toegestaan en waar deze nog bestaan dient een sanering plaats te vinden. Bij de inzameling en het transport van afvalwater moet worden gekozen voor robuuste systemen. De uitwerking hiervan vindt plaats in gemeentelijke rioleringsplannen.

Overeenkomstig het Nationaal Bestuursakkoord Water stellen de gemeenten een waterplan op. Hierin moeten zij minimaal opnemen de gemeentelijke bijdrage aan het uitvoeren van de Europese Kaderrichtlijn Water en 'Waterbeheer in de 21e eeuw'.

Belangrijk hierbij is de afstemming met het waterbeheerplan van Waterschap Zuiderzeeland en de samenhang tussen het waterbeheer in het stedelijk en landelijk gebied. Vanwege de sterke relatie tussen de onderwerpen in het gemeentelijke waterplan en rioleringsplan is de provincie voorstander van afstemming tussen dan wel integratie van beide plannen.

Grote Wateren

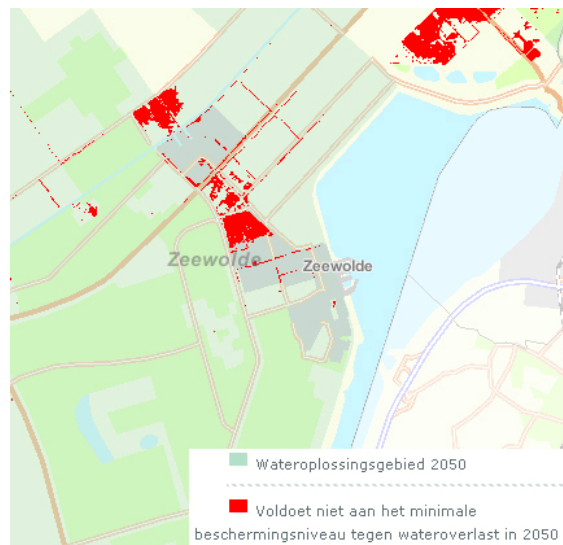
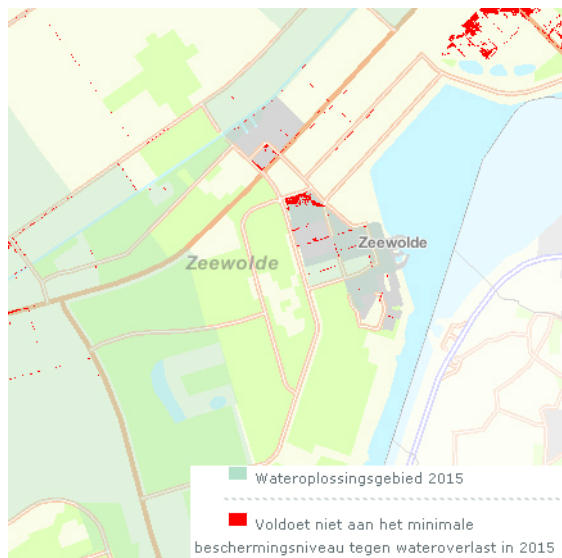
De Veluwerandmeren vormen met duizenden hectaren aan vrij toegankelijke wateroppervlakte een belangrijk watersportgebied dat zich nog verder kan ontwikkelen. De beste kansen lijken te liggen in het Wolderwijd en het brede deel van het Veluwemeer. De ecologische kwaliteit van het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren' is echter kwetsbaar en maatregelen zijn nodig om een gunstige staat van instandhouding voor de habitats en soorten in dit natuurgebied te behouden of te bereiken. Om zowel de recreatieve ambities als de ecologische doelen te kunnen waarmaken, is een nieuwe fase van het IIVR-project (Integrale Inrichting Veluwe Randmeren) nodig. Hierin kan afstemming plaatsvinden met lopende projecten als Waterfront Harderwijk, de Zeewolder kustzone en de IJsseldelta (rond Kampen). Ook de mogelijke betekenis van toekomstige streefpeilverhoging in het IJsselmeergebied voor de randmeren moet hierbij worden betrokken.

Voor de grote wateren (inclusief de randmeren) is nog geen differentiatie in ecologische kwaliteiten aangebracht. De waterbeheerder Rijkswaterstaat zal op grond van de Natuurbeschermingswet beheerplannen voor de grote wateren moeten opstellen, waarin duidelijk wordt gemaakt waar deelgebieden liggen van onvervangbare kwaliteit en waar ingrepen nodig zijn om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren.

Wateroverlast

Het waterschap heeft geïnventariseerd in hoeverre de afzonderlijke peilgebieden van de gehele provincie in 2005, in 2015 en in 2050 voldoen aan de normen. Tevens is inzicht verkregen in de locaties waar op de middellange termijn (2015) en de lange termijn (2050) niet wordt voldaan aan het minimale beschermingsniveau tegen wateroverlast. De wateropgave zal gebiedsgericht worden opgelost, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren het uitgangspunt is. De ruimtelijke weergave hiervan zijn de wateroplossingsgebieden. Dit zijn de waterhuishoudkundige afwateringsgebieden waar, in overleg met gebiedspartners, naar maatregelen wordt gezocht om de aanwezige wateropgave aan te pakken. Dit gebeurt in twee stadia.

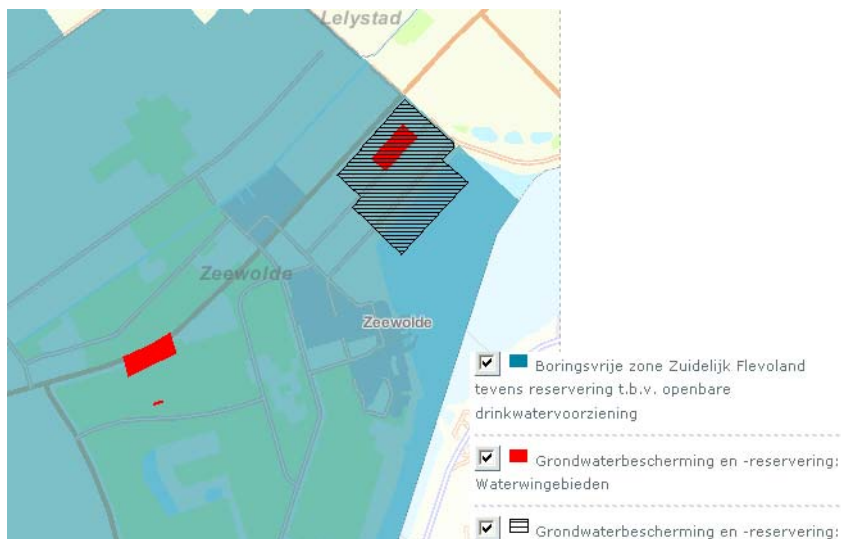
De wateropgave voor de middellange termijn moet in 2015 daadwerkelijk opgelost zijn, terwijl voor de opgave op de lange termijn (2050) in 2009 tussen de gebiedspartners overeenstemming over de oplossingsrichtingen moet zijn. Eén en ander is weergegeven in figuur 22 (2015) en figuur 23 (2050). Het waterschap brengt de ruimteclaim voor waterberging uiterlijk in de eerste helft van 2008 in beeld. Daarna maakt de provincie de integrale afweging en legt, afhankelijk van de uitkomst, in 2009 de



waterbergingslocaties ruimtelijk vast, zodat deze een planologisch beschermde status krijgen. Naar verwachting kan de wateropgave voor 2015 met betrekkelijk eenvoudige maatregelen zonder grote maatschappelijke gevolgen worden opgelost. Voor de lange termijn moet rekening worden gehouden met zwaardere, meer ingrijpende maatregelen.

Drinkwatervoorziening

In Flevoland wordt de functie 'water voor de openbare drinkwatervoorziening' toegekend aan het diepe zoete grondwater in Zuidelijk Flevoland. De gebieden zijn in het figuur aangegeven als respectievelijk beschermingsgebied voor grondwater en boringsvrije zone. Dit grondwater wordt gebruikt voor de onttrekking van voor menselijke consumptie bestemd water. Daarnaast is rond alle drinkwaterwinningen een waterwingebied begrensd. Binnen het waterwingebied mogen alleen activiteiten worden uitgevoerd die nodig zijn in het kader van de winning en bereiding van drinkwater voor de openbare drinkwatervoorziening.



Grondwaterbescherming
Bron: provincie Flevoland

Detailhandel

Vestiging van detailhandel dient uitsluitend te worden geacommodeerd in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

De detailhandelsstructuur is complementair opgebouwd naar functionele en aan locatiegebonden winkelcentra. De functie van een winkelcentrum is afhankelijk van de positie van de kernen in de (provinciale) stedelijke hoofdstructuur en de locatie binnen de kernen. Binnen de detailhandel zijn sterke veranderingen in vraag en aanbod gaande. De provincie wil daaraan ruimte bieden en bepalen waar de bovenlokale belangen liggen. Het gaat daarbij om onderzoek naar ontwikkelingen in de detailhandel zoals de opkomst van branchevervaging, megasupermarkten, grootschalige thematische ontwikkelingen (sport en vrije tijd), aan de rand van steden te vestigen winkelcentra en detailhandel vanuit groothandelsbedrijven. Dit kan leiden tot aanpassing van de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk gebied. Uitgangspunt daarbij is dat de detailhandelstructuur niet duurzaam wordt aangetast. Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op bestaande detailhandelconcentraties. Als dat niet mogelijk is, zal op plekken in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden ruimte worden geboden.

Locatiebeleid

Provinciaal locatiebeleid en gemeentelijke vestigingsvisies. Het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Met het locatiebeleid streeft de provincie naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen.

Het locatiebeleid draagt bij aan meerdere doelstellingen:

- versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
- beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
- efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

Er is een indeling in zeven provinciale locatietypen, onderverdeeld in drie categorieën te weten centrummilieus, gemengde woonwerkmilieus en specifieke werkmilieus.

In centrummilieus vindt concentratie plaats van arbeids- en bezoekersintensieve functies in combinatie met wonen, goede bereikbaarheid per auto en in de directe nabijheid van openbaarvervoersknooppunten.

2.4 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan een aandachtspunt.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt

gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

Binnen de provincie Flevoland is er in nauwe samenwerking met het waterschap Zuiderzeeland, de provincie Flevoland, Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied en de zes Flevolandse gemeente gewerkt aan een notitie "De watertoets toegepast in Flevoland". Deze notitie geeft een handreiking aan de uitvoering van de watertoets in Flevoland. De notitie wordt gebruikt bij de watertoets voor onderhavig plan. In hoofdstuk 4.3 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Flora- en faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg vastgesteld). Deze wet is opgenomen in de Monumentenwet 1988. Daarin is voorgesteld om ook voor kleine bodemverstoringen vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen daarbij voor

rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring. Slechts bij excessieve kosten kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

In dit kader heeft de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied, naast de bekende (gemeentelijke) monumenten aan de Noordweg, geen archeologische monumenten bekend. Ook de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden (IKAW) bevestigt dit beeld; in het plangebied zijn geen gebieden aangeduid met een hoge of middelhoge trefkans. Wel is het gebied ten noorden van de Noordweg mogelijk archeologisch waardevol. In de reeds genoemde nota "Archeologiebeleid gemeente Zeewolde" (paragraaf 2.2) zijn de archeologische vindplaatsen en verwachtingen in beeld gebracht en vertaald naar een archeologische beleidskaart. Uit deze gegevens blijkt dat er geen nadere archeologische bescherming in voorliggend bestemmingsplan hoeft worden opgenomen.

3. HUIDIGE SITUATIE

In het kader van artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in het gebied een onderzoek te doen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke c.q. wenselijke ontwikkeling van het plangebied. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestaande situatie.

3.1 Geschiedenis

De gemeente Zeewolde ligt in Zuidelijk Flevoland. Zuidelijk Flevoland viel in 1968 droog. Direct daarop werd begonnen met de inrichting. De oudste IJsselmeerpolders waren vooral bedoeld voor agrarisch gebruik. Ook Zuidelijk Flevoland zou daar bij uitstek geschikt voor zijn. Maar door de steeds betere opbrengsten was er minder behoefte aan landbouwgrond. Er was juist grond nodig voor woningen en recreatie. Daarnaast wilde men de natuur en het milieu meer aandacht geven. Hierdoor is nog maar de helft van de grond in Zuidelijk Flevoland voor agrariërs ingericht. Een kwart van de grond in deze polder is voor recreatie, natuurgebieden en bos. Het "laatste" kwart is voor de kernen.

Zeewolde is na Almere de tweede kern van Zuidelijk Flevoland. De gemeente Zeewolde ontstond op 1 januari 1984; het is hiermee de jongste gemeente van Nederland. In de winter van 1984 werden ook de eerste woningen in Zeewolde opgeleverd. De basis voor deze eerste woningen werd gevormd door het Structuurplan Zeewolde dat in 1982 door de Rijksdienst IJsselmeerpolders was opgesteld en waarmee voor het eerst vorm werd gegeven aan de stedenbouwkundige structuur van de kern Zeewolde. Het Structuurplan Zeewolde uit 1982 wees enkele gebieden direct ten noorden en zuiden van het centrum aan waar de woningbouw ten behoeve van de bevolkingsgroei moest plaatsvinden.

In de jaren na 1984 werden snel meer woningen gebouwd en tevens kwamen er voorzieningen in het dorp: winkels, scholen en een buslijn. De laatste jaren is Zeewolde uitgegroeid tot een kern met ongeveer 20.000 inwoners met de daarbij behorende voorzieningen.

De gemeente heeft een oppervlakte van 26.897 hectare. Het dorp wordt begrensd door drie soorten landschap. Aan de oostzijde ligt het Wolderwijd; het randmeer dat is ontstaan na inpoldering van de Flevopolder. Hier vindt veel (water-)recreatie plaats. Aan de zuidzijde van Zeewolde ligt het Horsterwold; tezamen met het Hulkesteinsebos het grootste loofbos van Nederland. Daarnaast wordt Zeewolde begrensd door het open agrarisch gebied. Bijzonder zijn de rechte lijnen van wegen, de lijnen van windmolens en de clusters van agrarische bedrijven in dit gebied.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

Het centrum van Zeewolde is gelegen tussen het buitendijkse gebied aan de oostzijde en het groene landschap aan de westzijde. Oostelijk grenst het plangebied aan de Gelderseweg. Het centrum is gebouwd op het binnendijkse deel en ligt verhoogd ten opzichte van zijn omgeving. Het buitendijkse deel en binnendijkse deel zijn van elkaar gescheiden door een dijk ter hoogte van de Gelderseweg. Het niveauverschil tussen de dijk en het buitendijkse deel bedraagt circa een halve meter. De Raadhuisstraat staat haaks op de dijk.

De stedenbouwkundige opzet van het huidige centrum bestaat uit een karakteristiek orthogonaal stelsel van bebouwingsscarrés van 3 bouwlagen met winkels op de begane grond en wonen op de verdiepingen. De binnenzijde van de blokken wordt gebruikt voor parkeren en expeditie.

Het centrum bestaat uit een patroon van lange lijnen die samenkomen in het hart van Zeewolde-centrum, op het Kerkplein. Naast dit plein zijn er in het centrum nog een aantal pleinen waaronder het Raadhuisplein, Flevoplein en in de toekomst het Marktpluin. Deze pleinen vormen de ruimtelijke verbinding van het binnendijkse deel van het centrum met het buitendijkse.

Door de bebouwingstypologie en de compacte en besloten ruimtelijke structuur contrasteert het centrum met de overige meer open bebouwing van Zeewolde en heeft hierdoor een stedelijke atmosfeer. In de winkelstraten zijn aan de west- en zuidzijde arcades geprojecteerd die de individuele winkelpanden aaneenschakelen.

De westelijke kant van het centrum ligt nog braak en aan de Gelderseweg is recent het project Ravelijn met winkels en woningen gerealiseerd.

Functies

Dit centrum heeft een lokale functie en is vooral gericht op de inwoners van Zeewolde en recreanten. De grote supermarkten liggen aan de randen van het centrum en de kleinschalige detailhandel ligt meer aan de binnenzijde van het centrum. De publieksfuncties liggen met name aan de pleinen. Het gemeentehuis aan het Raadhuisplein en de kerk aan het Kerkplein. De bibliotheek is recent verplaatst naar de Ravelijn. De sociale, culturele en maatschappelijke functies zijn met name langs de ontsluitingswegen gesitueerd. Het horeca-aanbod neemt de laatste tijd enigszins toe.

In het centrum is uitgegaan van een combinatie van wonen op de verdieping en winkels op de begane grond en een aantal wooncomplexen.

3.3 Verkeerskundige structuur

De verkeerskundige structuur van het centrum wordt bepaald door een rasterstructuur. De Horsterweg en Flevoweg, Westergo en de Gelderseweg zijn de belangrijkste ontsluitingswegen die rondom het centrum liggen. Binnen de ontsluitingsring is het centrum zelf niet toegankelijk voor de auto. De winkelstraten en pleinen in het centrum zijn bedoeld voor langzaam verkeer.

De twee grote parkeerterreinen (het Horsterplein en het Flevoplein) liggen aan de randen van het centrum. Via stegen die de parkeerhoven ontsluiten met de winkelstraten en vanaf de rand, loopt men het centrum in.

Het parkeeraanbod is groot en gratis en een kwaliteit van dit centrum.

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In 2004 is een masterplan voor het centrum van Zeewolde opgesteld. In dit masterplan is gezocht naar de wijze waarop het centrum in de toekomst moet groeien en zich verder moet ontwikkelen. Het geeft een doorkijk naar de toekomst met een planhorizon tot 2030 waarbij wordt uitgegaan van een toekomstige dorpsomvang van 30.000 tot 35.000 inwoners.

Het plan geeft een perspectief van de maat en schaal en het programma van het centrum en het bijbehorende ruimtelijk functionele netwerk van straten en pleinen.

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Om te kunnen bepalen hoe in de toekomst het centrum van Zeewolde moet functioneren en de wijze waarop het bestemmingsplan deze visie kan realiseren is het van belang een aantal problemen, uitgangspunten en doelstellingen te formuleren.

Problemen in het centrum

De inrichting van het centrum is niet optimaal.

Uitgangspunten

De juiste functies dienen op de juiste plek geplaatst te worden, in de onderste bouwlaag van de gebouwen, zodat pleinen winnen aan verblijfskwaliteit en levendigheid en straten echte winkelstraten worden.

Doelstellingen

Het herstructureren en uitbouwen van de centrumfuncties en het maken van een goede inrichting van de openbare ruimte. De belangrijke plekken in het centrum dienen een grotere verblijfskwaliteit te krijgen om het centrum levendiger te maken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een visie ontwikkeld over de toekomstige structuur die zich laat vertalen in twee afzonderlijke kaarten; een stedenbouwkundige en een verkeerskundige kaart. De stedenbouwkundige kaart laat zien op welke manier de stedenbouwkundige uitbreiding van het centrum wordt voltooid, zowel in vorm als bouwhoogte en programma. De verkeerskundige kaart maakt inzichtelijk hoe loopcircuits in het centrum worden afgemaakt, waar de fietser is toegestaan en welke sfeer en identiteit de winkelstraten en pleinen krijgen.

Het bestemmingsplan is uiteindelijk het instrumentarium om deze visie juridisch mogelijk te maken.

4.2 Stedenbouwkundige structuur

Voor een goed werkend centrum is het van essentieel belang dat de functies die men wenst op de juiste plek zitten. Voor Zeewolde-centrum gaat het hierbij om echte centrumfuncties, dat wil zeggen winkels, hit and runfuncties als een snackbar of een videozaak en bestaande voorzieningen als een apotheek en kerk. Het wordt niet wenselijk geacht om kantoorfuncties (met

uitzondering van een enkele baliefunctie zoals een reisbureau of makelaar) een plek te bieden in het centrum. De ruimte hier is volgens berekeningen schaars en maar net of net niet voldoende om de bvo's te realiseren die horen bij een volwaardig centrum voor 30.000 tot 35.000 inwoners in 2030. Dit betekent dat de beschikbare ruimte winkeloppervlak goed moeten worden besteed en in de plint van de gebouwen geen plaats is voor woningen of functies die elders in Zeewolde wellicht meer op hun plaats zijn. Op de tweede verdieping zijn kantoren ook niet gewenst aangezien zij de levendigheid van het centrum 's avonds niet versterken.

De buitenrand

In de buitenrand wordt vooral gedacht aan functies die profiteren van het ligging aan de weg of functies die van een iets grotere schaal zijn. Banken kunnen het beste aan de rand van het centrum worden geplaatst of liever nog buiten het centrum. Pinpunten ondersteunen de centrumfunctie van het gebied wel.

Trekkers en loopcircuits

In het centrumgebied liggen de drie centrumpleinen. Van west naar oost zijn dit achtereenvolgens het Marktpllein, het Kerkplein en het plein aan de Gelderseweg bij Ravelijn. Aan deze route zijn 4 trekkers (boodschappenwinkels en warenhuis) gesitueerd en recent is ook de bibliotheek naar de Ravelijn verplaatst.

Hiermee wordt het tweede loopcircuit: het 'rondje om de kerk' gemaakt. Het Kerkplein is een belangrijke plek in het centrum. Een grand-café zou hier op zijn plaatst zijn.

Op langere termijn, als de westkant van het centrum wordt ontwikkeld, wordt het Marktpllein een belangrijke locatie. Een trekker op dit plein zou een



Funciekaart (carrébebouwing langs Zuiderzeeweg is indicatief)

bekende kledingketen kunnen zijn of een boodschappenwinkel.

Bouwhoogte

De bebouwing in het centrum van Zeewolde heeft een gemiddelde bouwhoogte van drie bouwlagen, met hier en daar een hoger accent. Zoals de kerken, het 'gebouw met de vlaggen' aan de Horsterweg, Ravelijn en de uitbreiding bij de Sfinx aan het marktplein.

Om een volwaardig centrum met een ruimer aanbod in winkels te kunnen realiseren is een kleine schaalvergroting mogelijk. In het masterplan wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig afgestemd op het bestaande centrum, door in de binnenstraten aan te hechten op de bestaande bouwhoogte van drie lagen, passend bij de menselijke schaal van deze ruimtes.

De rand van het centrum, met name naar westen toe wordt steviger afgebouwd met gemiddeld zo'n vijf lagen en hoekaccenten die tot zeven lagen kunnen gaan (In de bovenstaande figuur is de carrébebouwing langs de Zuiderzeeweg indicatief). Inmiddels is het idee van een hoekaccent tot 7 lagen verlaten en mogen er niet meer dan 5 lagen worden gerealiseerd. Bij de keuzes voor de toe te passen bouwhoogtes in de uitbreiding van het centrum, is rekening gehouden met de bezonning. Zowel de straten als de pleinen blijven 'licht' van karakter.



(Beoogde) bouwhoogte centrum Zeewolde in bouwlagen

voetganger:



4.3 Verkeersstructuur

Een goede centruminrichting is gebaat bij een heldere structuur van alle verkeersstromen.

Voetgangers

Het systeem van routes voor de voetganger bestaat uit winkelstraten (aan de randen eenzijdig bebouwd en binnen in het centrum dubbelzijdig bebouwd) en doorsteken van de parkeerhoven in de bouwblokken naar de winkelstraten. De vier meest prominente pleinen liggen aan de route Marktstraat-Raadhuisstraat die van



fietser:



west naar oost ongeveer door het midden van centrum loopt. De route start bij de centrale groene zone van Zeewolde en eindigt aan de raadhuisstraat. In de bovenstaande figuur is de carrébebouwing langs de Zuiderzeeweg indicatief.

Fietsers

Fietsers geven in centra vaak een conflict met voetgangers. Zo ook op het Kerkplein in Zeewolde. In dit masterplan krijgen de fietsers en voetgangers ieder hun eigen plek, waardoor in de openbare ruimte helder wordt wie zich waar bevindt. Voor de fietser betekent dit, dat hij niet meer gewenst is op het plein en gebruik moet gaan maken van de noord-zuidroute over de Gouwzee. Het profiel wordt hier afgestemd op het gebruik, met stoepen en een verlaagd middenpad. Voor het hele centrum zijn de locaties aangewezen waar zich fietsenstallingen/ rekken bevinden.

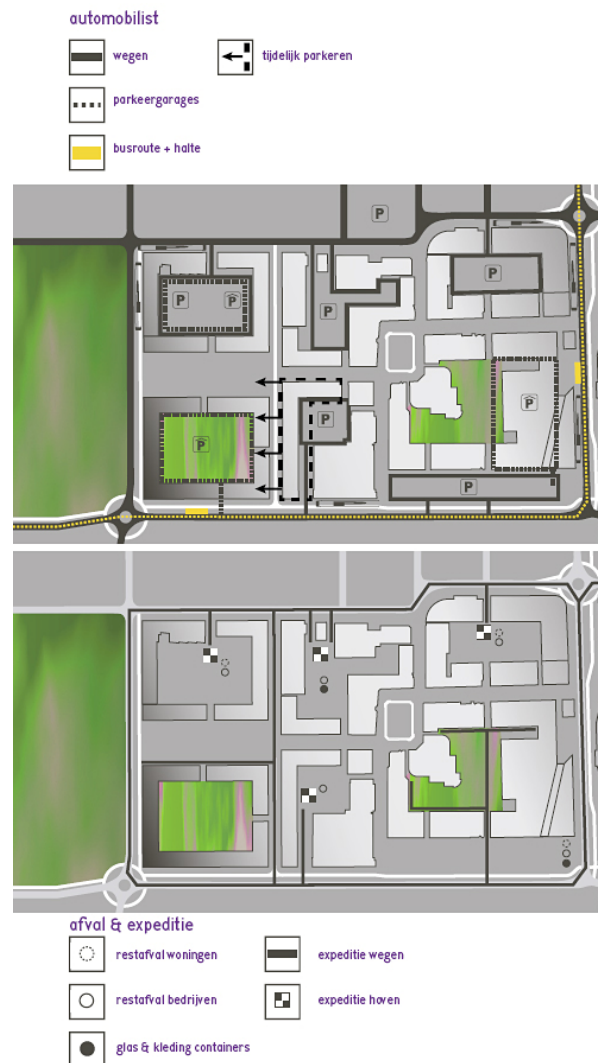
Auto's/ bus

Het centrum is het domein van de voetganger. De auto's kunnen alleen vanaf de wegen rondom het centrum in de parkeerhoven tussen de gebouwen steken. In verband met de beschikbare ruimte is het noodzakelijk om in het toekomstige nieuwe centrumdeel tegen de Westergo parkeerplaatsen te maken in ondergrondse parkeergarages onder de bouwblokken. Dit geldt voor het zuidelijke blok maar ook voor het noordelijke blok waar binnenin het hof ook al op maaiveld wordt geparkeerd. In de nevenstaande figuren is de carrévormige bebouwing indicatief.

Verder wordt de ruimte voor de winkels flink vergroot, waardoor een royale wandelruimte ontstaat, met Pinussen in de verharding. De bus stopt aan de Gelderseweg en bij de Horsterweg.

Eventueel busparkeren voor bezoekers aan het centrum kan plaats vinden op het evenemententerrein in de centrale groenzone. In het centrum zelf is hier geen plaats voor.

De distributie van winkels vindt plaats via de hoven in de bouwblokken. Voor het meest westelijke en toekomstige deel van het centrum geldt deze oplossing ook. Voor het zuidelijk gelegen blok is deze oplossing in verband met de groene binnentuin echter niet mogelijk en wordt 's ochtends voor tien gedistribueerd van af de voorkanten van het blok.



4.4 Parkeerbalans

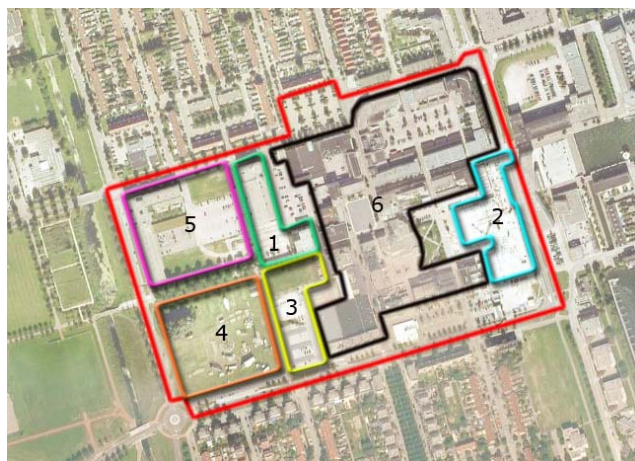
Naast de bovengenoemde verkeersstructuur is ook het parkeren een belangrijk aspect binnen het centrumgebied van Zeewolde. Dit geldt zowel voor de bestaande parkeersituatie, alsook voor de parkeerbehoefte voor de nog te bebouwen gedeelten van het centrum. Omdat laatstgenoemde betrekking heeft op een parkeerbehoefte bij nog uit te werken bestemmingen, zal bij de ter zijner tijd op te stellen uitwerkingsplannen een definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden over de aantallen parkeerplaatsen en op welke wijze deze in en in de nabijheid van het plangebied op een haalbare wijze (financieel en (ruimte)technisch) kunnen worden gerealiseerd.

Om toch inzicht te bieden in de parkeerbalans is op basis van de CROW-publicatie 182 (Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, september 2008) de parkeerbehoefte in het centrumgebied in beeld gebracht.

In de bijlage van deze plantoelichting zijn deze berekeningen opgenomen, waarbij tevens een toelichting en verantwoording is gegeven van de diverse aannames. De belangrijkste conclusies zijn in onderstaande samengevat.

Berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen

Het centrumgebied is onderverdeeld in 6 deelgebieden (zie bijgaande figuur). De parkeerbehoefte voor deel 6, het oudste gedeelte van het centrum, is overgenomen uit het 'parkeeronderzoek centrum' van januari 2001. De huidige functies zijn nagenoeg gelijk gebleven, alleen de bibliotheek is verhuisd, de nieuwe functie voor dat pand is opgenomen in de parkeerbalans. De parkeerbehoefte voor deel 1 en 2 (Ravelijn en Gouwzee) is bepaald aan de hand van de nu gevestigde functies.



Deelgebieden parkeerbalans, zie ook bijlage 5

Voor de parkeerbehoefte in deel 3, 4 en 5 is een aanname gedaan in de verdeling van functies in de verschillende gebieden. Binnen de bestemming centrum zijn de toegestane functies divers (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en horeca alsmede wonen). Voor deelgebied 5 ligt het percentage voor de maatschappelijk functies hoger in verband met de gewenste uitbreiding voor 'de Sfinx'.

Aantal parkeerplaatsen bestaand

Op dit moment zijn er 1000 parkeerplaatsen aanwezig, voor de reeds bestaande bebouwing ligt de behoefte op 821 parkeerplaatsen. Op dit moment is er dus voldoende parkeercapaciteit.

Aantal parkeerplaatsen na uitbreidingen van het centrum

Wanneer het centrum compleet gerealiseerd is zijn op de koopavond in totaal 1690 parkeerplaatsen nodig in het centrum. Van de bestaande 1000

parkeerplaatsen worden 307 parkeerplaatsen (aan de Pioniersweg/ Marktstraat, Pioniersweg/ Horsterweg en aan de Gouwzee) verwijderd waardoor er nog 693 parkeerplaatsen overblijven. Er zullen dus nog 997 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in de uit te werken gebieden of daarbuiten.

Fasering

Wanneer alleen gekeken wordt naar de behoefte van de uit te werken gebieden (CU-1, CU-2 en CU-3), dan zijn er op koopavond 801 parkeerplaatsen nodig. Van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen (997) in de uit te werken gebieden zijn dus 801 parkeerplaatsen voor de uit te werken delen en 196 voor het reeds bestaande centrum. Dit betekent dat zodra de tijdelijke parkeerplaatsen in deelgebied 5 en deelgebied 3 komen te vervallen er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Op het moment dat er een uitbreiding plaatsvindt van bijvoorbeeld 'de Sfinx' zal de parkeerbehoefte toenemen en het huidige aantal parkeerplaatsen (op maaiveld) niet meer toereikend zijn.

Ontmoediging autogebruik

Binnen de kern van Zeewolde zijn de afstanden richting het centrum goed te noemen, in die zin dat overbrugging van deze afstanden met bijvoorbeeld de fiets een uitstekend alternatief is voor het autogebruik. Daarnaast is vanuit het oogpunt van milieu en duurzaamheid ontmoediging van het auto gebruik binnen de kern gewenst. Bovendien kan het minder aantal parkeerplaatsen tijdens de piek (koopavond en weekend) ertoe bijdragen dat er meer spreiding komt over de hele week. Het aantal parkeerplaatsen op een doordeweekse dag is namelijk ruimschoots voldoende om dit op te vangen.

Kosten

De kosten voor de aanleg en het beheer van onderhoud van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen zijn hoog. Door niet te kiezen voor het aanleggen van het maximum aantal parkeerplaatsen tijdens de piekbelasting op de koopavond wordt een deel van deze kosten teruggebracht.

Ruimte

Het aantal van 997 parkeerplaatsen is te realiseren binnen de grenzen van het plangebied, dan wel in nabijheid van het plangebied (strook langs de Zuiderzeeweg of door gebruikmaking van het evenemententerrein). Voor het aantal van 997 parkeerplaatsen is echter op maaiveld niet genoeg ruimte aanwezig, dit betekent dat naar verwachting gebruik zal moeten worden gemaakt van gebouwde parkeervoorziening(en). Indien ervoor zou worden gekozen om de parkeerplaatsen aan te leggen die horen bij de piekbelasting op de koopavond en in het weekend, zal dit resulteren in een voor het overgrote deel van de week lege parkeerplaatsen, terwijl deze parkeerplaatsen wel veel ruimte in beslag zullen nemen. Hierdoor zal de ruimte niet optimaal benut kunnen worden.

Borging in het bestemmingsplan

De beoogde uitbreiding van het Centrumgebied is met een uit te werken bestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat het bestemmingsplan hier nog niet voorziet in rechtstreekse bouwtitels, maar

eerst een uitwerking nodig is alvorens kan worden begonnen met bouwen. Eén van de voorwaarden voor uitwerking is dat het uitwerkingsplan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de normen van het CROW die als bijlage achter het bestemmingsplan zijn opgenomen (publicatie 182 'parkeerkencijfers- basis voor parkeernorming', uitgaande van de categorie 'matig stedelijk' en 'centrum'). Daarbij dient rekening te worden gehouden met de eigen behoefte van de uit te werken ontwikkeling en met het feit dat er als gevolg van deze ontwikkeling tijdelijke parkeerplaatsen vervallen.

4.5 Openbare buitenruimte

Groen plein

De huidige markt op het Horsterplein zal in de toekomst worden verplaatst naar het Marktpllein. Met het Marktpllein is een groen plein beoogd dat één dag in de week voor de markt wordt gebruikt en de rest van de week in gebruik is als een groen bomenplein met een gladde vloer.

Winkelplein

Het Kerkplein is het hart van het centrum waar vrijwel iedereen die gaat winkelen voorbij komt. De inrichting staat hier in het teken van 'het ontmoeten'. Het Kerkplein wordt een winkelplein met een paar daghorecapunten met een buitenterras.

Het gebouw op de hoek Kerkstraat/Marktstraat (voormalige bibliotheek) en het pand op de hoek Raadhuisstraat/Kerkplein lenen zich hier voor. In de onderste bouwlaag van de gebouwen zitten winkels. Voor de apotheek zijn vooral mogelijkheden aan de Westergo, aansluitend bij de functie van het gebouw van De Sfinx (ouderenwoningen). Ook een bank hoort meer aan de rand van het centrum thuis.

Het plein is een 'verdiept podium' met een brede flaneerrand voor het winkelende publiek. Het podium is een plek waar evenementen of festiviteiten kunnen worden gehouden. Verder krijgt het plein een focuspunt in de ruimte, in de vorm van een tijdelijke of vaste kiosk met een daghorecafunctie (liefst jaarrond). De vormgeving van de kiosk moet voldoen aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden waaronder: hoogwaardige uitstraling, geen achterkantsituatie, beperkte afmeting (bijvoorbeeld 3 x 6 meter).



Stenen plein met houten elementen

Het plein aan de Gelderseweg is een langgerekte ruimte die de voorruimte vormt van de winkelpassage. De ruimte is aan drie zijden begrensd met winkels en opent zich naar de dijk. Het plein is een rustpunt, maar ook een plek van doorgang en aankomen en vertrekken



(met de bus of met de fiets). Het is een winkelplein aan de rand van het centrum, binnendijks gelegen maar rakend aan de grens met het buitendijkse deel.

Kerktuin

De Kerktuin is een plek die verscholen ligt achter de gebouwen. Door een aantal parkeerplaatsen weg te halen en alleen de strip aan haaks parkeren aan de oostkant te handhaven, is hier een echte tuin gerealiseerd, als verlengstuk van de kerk. Langs de randen is ruimte voor het expeditieverkeer.

Groen binnenhof

Het groene hof ligt bovenop een parkeergarage. Het hof is een groene daktuin, bestemd voor de bewoners en openbaar toegankelijk voor publiek. Deze zou eventueel 's avonds kunnen worden afgesloten. De ruimte heeft het karakter van een tuin met lage beplanting.

4.6 Flora- en fauna

Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard. Alleen langs de Zuiderzeeweg is een uitbreiding van het centrumgebied voorzien met voorzieningen en woningen. Om die beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is een uit te werken bestemming opgenomen. Het plan biedt hier geen rechtstreekse bouwtitels, maar vergt eerst een uitwerking alvorens er bouwvergunningen kunnen worden verleend.

De locaties voor de beoogde ontwikkelingen zijn op dit moment al intensief als stedelijk gebied in gebruik. Het terrein achter de 'Sfinx' is thans volledig verhard en in gebruik als parkeerplaats.

De marktstraat maakt deel uit van de ontsluiting van dit gebied en wordt gebruikt voor de wekelijkse markt. Langs de Marktstraat staan laanbomen. Het terrein ten zuiden van de marktstraat is nu een kortgeschoren grasveld dat wordt gebruikt voor evenementen zoals de kermis. Ter plaatse zijn geen bomen of bestaande gebouwen aanwezig. Het gebied wordt ingesloten door een aantal drukke wegen; de Zuiderzeeweg, de Flevolweg en de Horsterweg en ligt daardoor geïsoleerd van het stadsgroen ten oosten van de Zuiderzeeweg.

Vanwege het intensieve gebruik en de situering aan het centrum vormt het gebied geen geschikte habitat voor planten en dieren. Er zijn geen bestaande gebouwen aanwezig waar vleermuizen kunnen worden verwacht. De laanbomen langs de Marktstraat blijven behouden. Eventuele vleermuizenplaatsen in deze bomen blijven dus ook behouden. Gelet op het vorenstaande is niet aannemelijk dat flora- en fauna een belemmering voor deze planontwikkeling zullen opleveren. Om te verzekeren dat de flora- en faunabelangen ook bij de uitwerking voldoende worden gewaarborgd, is als uitwerkingsregel opgenomen dat aan de hand van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de bepalingen van de Flora- en faunawet.

5. MILIEU

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

5.1 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter bestrijding van het lawaai van (spoor)wegverkeer en industrieterreinen, zones laangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. In het kader van dit bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan immers geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezondeerde industrieterreinen. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Geluid wegverkeer - wettelijk kader

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Vastgestelde zonebreedtes Wgh

Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. Langs deze wegen liggen geen wettelijke zones en is de Wet geluidhinder dus niet van toepassing.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen, te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale

ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Voor nieuwe woningen is deze gesteld op 53 dB (buitenstedelijk) en 63 dB (binnenstedelijk). Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is.

Bij een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient tevens aangetoond te worden dat kan worden voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting in de woning (het binnenniveau). Conform het bouwbesluit mag deze maximaal 33 dB bedragen.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

Het nieuw uit te werken centrumgebied (centrumfuncties op de begane grond en woningen daarboven) ligt in de zone van de Horsterweg. Op dit moment geldt daar nog een snelheidsregiem van 50 km/u maar voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal daar een 30 km/u regiem worden ingesteld. Op de overige aangrenzende wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Zoals aangegeven hebben dergelijk wegen van rechtswege geen geluidzone en is de Wet geluidhinder daar niet van toepassing.

Maar los van de Wet geluidhinder is in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven dat hetgeen in een bestemmingsplan wordt beoogd wel in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake indien op voorhand vaststaat dat geen goed woon- en leefklimaat mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege te veel wegverkeerslawaai. In het kader van voorliggend bestemmingsplan betekent dit dat onderzocht dient te worden of binnen de nieuw te bouwen woningen (appartementen boven de centrumfuncties) langs de Horsterweg, Flevoweg en Zuiderzeeweg een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, eventueel door het nemen van gevelmaatregelen. Hiervoor dient, conform het bouwbesluit, een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Berekening

Om de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de Horsterweg, Flevoweg en Zuiderzeeweg te bepalen is gebruik gemaakt van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren.

Invoergegevens

Om de verkeersintensiteit van de Horsterweg in beeld te brengen is gebruik gemaakt van verkeersstellingen uit 2006. Hieruit blijkt dat de gemiddelde etmaalintensiteit (weekdag) op de Horsterweg 'locatie Horsterplein' (wegvak Dalkruidweg – Strandweg) 4.309 motorvoertuigen bedraagt. Rekening houdend met een groeipercentage van 2,1% per jaar (gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel uit 2009, waarin reeds rekening is gehouden met ontwikkelingen in de toekomst), bedraagt de gemiddelde verkeersintensiteit op de locatie Horsterplein in 2020 ca. 5.764 mvtg/etmaal. Ook voor de Zuiderzeeweg zijn tellingen (2008) uitgevoerd. Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde etmaalintensiteit (weekdag) op de Zuiderzeeweg 7.138 motorvoertuigen bedraagt. Ook voor deze weg is

rekening gehouden met een groeipercentage van 2,1% per jaar, zodat de gemiddelde verkeersintensiteit op Zuiderzeeweg in 2020 ca. 9.160 mvgt/etmaal bedraagt.

Van de Flevoweg zijn geen verkeerstellingen beschikbaar. Aan de hand van het gemeentelijk verkeersmodel wordt in het 2020 uitgegaan van 3.843 mvgt/etmaal op de Flevoweg.

Andere invoergegevens, zoals verdeling over de dag-, avond en nachtperiode en uurintensiteiten, verharding en wegoebouw zijn in de bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten en conclusie

Aan de hand van de verschillende bouwhoogten die binnen de bestemming 'Centrum-Uit te werken' mogelijk worden gemaakt is de geluidsbelasting van de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg berekend. De aftrek ex art. 110g Wgh bedraagt voor alle ontvangerpunten 5 dB.

Uit de berekeningsresultaten, opgenomen in de bijlage bij deze plantoelichting, blijkt dat de 48 dB contour op ruim ca. 16,30 meter (rekenhoogte 4,5 meter) van de Horsterweg ligt. Aangezien het bouwvlak op ca. 16 meter van de weg is gesitueerd wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

De 48 dB contour ten gevolge van de Zuiderzeeweg ligt op ruim 21 meter (rekenhoogte 7,5 meter). Aangezien het bouwvlak op ca. 12 meter van de weg is gesitueerd wordt hier de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Ditzelfde geldt voor de Flevoweg waar de 48 dB op bijna 16 meter (rekenhoogte 4,5 meter) ligt, terwijl het bouwvlak op ca. 10 meter van de weg is gesitueerd. De geluidsbelasting bedraagt ter plaatse 51 dB (afgerond).

Aangezien de maximum rijsnelheden op de Zuiderzee- en Flevoweg 30 km/uur bedragen en de wegen derhalve geen zone hebben, is een hogere waarde procedure niet aan de orde. Wel dient de 33 dB geluidsnorm die geldt voor binnenruimten van woningen in acht genomen te worden. In de regel kan daarbij worden gesteld dat bij een normale gevel (gevelwering conform het Bouwbesluit) ca. 24 dB aftrek mogelijk is vanwege de geluidsisolerende werking van de gevel, gecombineerd met geluidsisolatie. Dit betekent dat in de toekomstige woningen binnen de uit te werken bestemmingen, eenvoudig het binnenniveau van 33 dB kan worden gehaald. Voor woningen in het centrum langs de relatief drukke uitvalswegen zijn de berekende geluidsniveaus derhalve aanvaardbaar.

5.2 Bodem

Voorliggend bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er zijn ten opzichte van het herziene bestemmingsplan derhalve geen extra bouw mogelijkheden toegestaan, behoudens de nog uit te werken bestemmingen. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom voor het overgrote deel van het plangebied niet aan de orde. Voor de uit te werken

bestemmingen geldt dit echter niet. Hierbij worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gekeken naar het bodemaspect (zie bijlagen voor Bodemkwaliteitskaart).

Op 23 oktober 2007 is het bodembeheersplan voor de bebouwde kom van de gemeente Zeewolde vastgesteld. Doelstelling hierbij was het streven naar het behoud van de gebiedseigen bodemkwaliteit en het wegnemen van ongewenste belemmeringen voor het hergebruik van de gebiedseigen grond. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken en de kwaliteit van de bodem is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op onderzoeksgegevens van onverdachte onderzoekslocaties. De kaart is vervaardigd voor de 8 (zware) metalen, minerale olie, PAK en EOX. De bodemkwaliteitskaart geeft per zone een verwachtingswaarde op basis van de in deze zone aangetroffen gehalten op onverdachte percelen. In 95% van de gevallen zal het werkelijke gehalte onder deze verwachtingswaarden liggen. In de overige 5 % van de gevallen zal het gehalte boven deze verwachtingswaarde liggen.

Afgaande op de bodemkwaliteitskaart heeft het deelgebied de aanduiding 2b (wonen voor 1993 op zand) en 2c (wonen voor 1993 buitendijks opgespoten). Voor deze gebieden is uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken gebleken dat geen van de onderzochte waarden wordt overschreden en wordt de verwachting uitgesproken dat geen sprake is van een verontreinigde bodem (zie bijlagen voor deelgebiedenkaart bodemkwaliteit).

De bodemkwaliteitskaart is gekoppeld aan een bodeminformatiesysteem waaruit per perceel kan worden afgeleid of er een onderzoek heeft plaatsgevonden, wanneer en wat de uitkomst van dit onderzoek is geweest. Voor het gedeelte van het centrum waarin nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is in 1994 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaat van dit bodemonderzoek was dat geen sprake was van een verontreinigde bodem waarvoor maatregelen zouden moeten worden getroffen. Omdat sinds de uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse geen verdere ontwikkeling heeft plaatsgevonden op of in de grond kan de conclusie worden getrokken dat er gelet op de aanwezige bodemkwaliteitskaart geen sprake is van verontreinigde grond. Een verkennend bodemonderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Op grond van de Woningwet zal uiteraard in het kader van de gebruikmaking van de uitwerkingsbevoegdheid en de voor de realisatie te verlenen bouwvergunning(en) een verkennend bodemonderzoek moeten worden aangeleverd.

5.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Wolderwijd jachthavens. In de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is een indicatieve afstand van 50 meter tussen jachthavens en woningen opgenomen. De jachthavens liggen

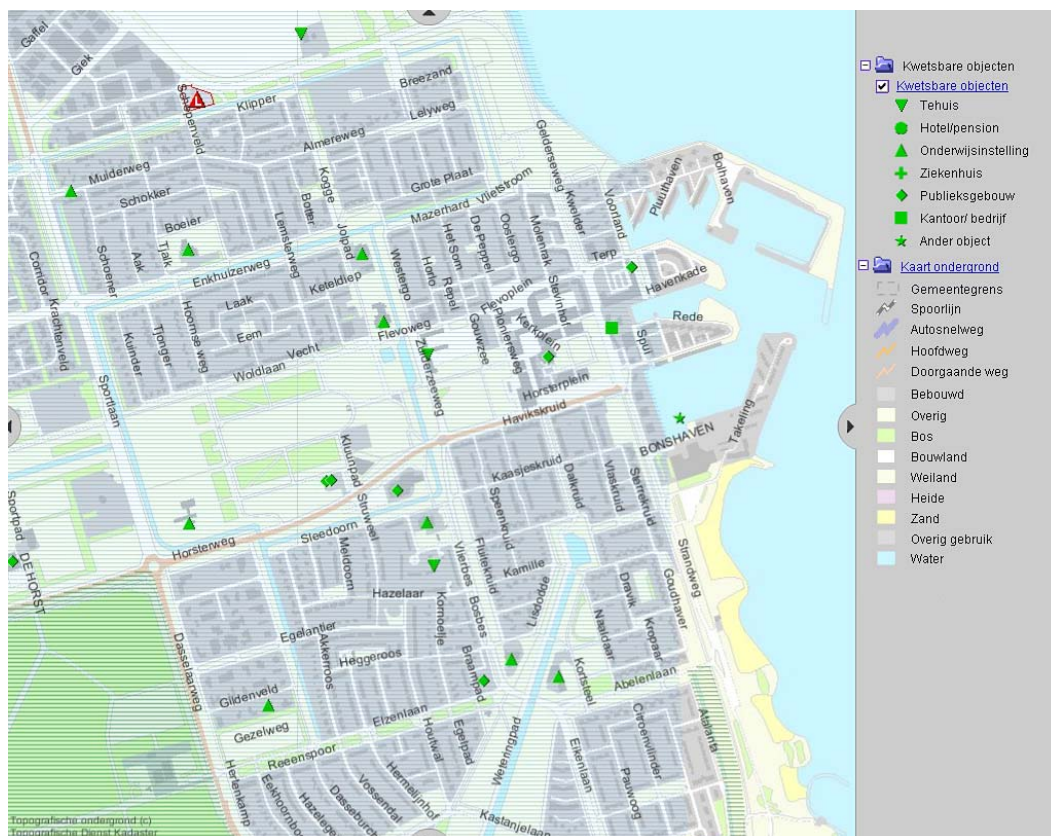
op circa 100 meter van de meest nabijgelegen woningen zodat daarvan geen milieuhinder voor de woningen uitgaat.

5.4 Externe veiligheid

In rijksnota's en in het Omgevingsplan van de provincie Flevoland is aangegeven dat bestemmingsplannen mede beoordeeld worden op het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich op:

- *het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);*
- *het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen);*
- *het gebruik van luchthavens.*

Het landelijke externe veiligheidsbeleid heeft tot doel het vermijden van individueel risico (IR) en van groepsrisico (GR) bij ongevallen en rampen. De provincie Flevoland heeft om deze risico's te kunnen bepalen een



basisrisicokaart opgesteld. De kaart geeft een beeld van de risico's en de mogelijke effecten van incidenten die in de provincie plaats kunnen vinden. Uit de basisrisicokaart blijkt dat in of in de buurt van het plangebied geen

gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, gebruikt of opgeslagen. Tevens vindt er in of in de buurt van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en is er geen luchthaven gevestigd.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe wet luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt:

- het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het **Besluit NIBM**;
- de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen de **Regeling NIBM**;
- de **Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007** (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- de **Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007** (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (**NSL**);
- het **Besluit gevoelige bestemmingen**.

Van bepaalde projecten (o.a. woningbouw- en kantoorontwikkeling) met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden (zie ook Regeling NIBM). Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De Nederlandse overheid heeft bij de EU een verzoek ingediend om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn.

Hierop is vanaf 1 augustus 2009 het NSL van kracht geworden. Dit betekent dat de uitvoeringsregels rond saldering verruimd zijn en de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd is naar 3% van de grenswaarde (was 1%).

In de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Relatie met het plangebied

Op voorhand is niet uit te sluiten dat door de ontwikkelingen in het centrumgebied van Zeewolde geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof - PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt.

Daartoe heeft in augustus 2009 een onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden dat als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen (Luchtkwaliteitsonderzoek herinrichting centrumgebied, mRO bv, augustus 2009). Het betreft een actualisatie van het luchtkwaliteitsonderzoek uit januari 2008. De conclusie van dat onderzoek luidt als volgt:

"De beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern Zeewolde is conform het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit aan te wijzen als een project dat 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

De concentratietoename van NO₂ op de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg is groter dan de toegestane 3%-grens.

Ook de concentratietoename van PM₁₀ op de Horsterweg en Zuiderzeeweg is groter dan de toegestane 3%-grens. De concentratietoename PM₁₀ op de Flevoweg valt binnen de 3%-grens.

Uit de daarop volgende luchtkwaliteitsberekeningen middels CAR-II, versie 8.1 blijkt echter dat de grenswaarden van zowel NO₂ als PM₁₀ niet worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling."

5.6 Water

Zoals reeds genoemd is het voorliggende bestemmingsplan vooral een consoliderend bestemmingsplan, met uitzondering van de uit te werken

centrumfuncties in het westen van het plangebied. Waterhuishoudkundig zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen uitgebreid onderzoek gedaan. Deze paragraaf is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplan "Centrum 1984" en de inventarisatie die is uitgevoerd in het kader van het waterplan Zeewolde "bovenop boven het water".

Het proces van de watertoets

Op elk ruimtelijk plan is de watertoets van toepassing zoals beschreven in het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland", van 3 september 2003. Omdat er geen waterhuishoudkundige wijzigingen zijn ten opzichte van het nu geldende plan, kan worden volstaan met een waterparagraaf van het niveau 3 zoals beschreven op pagina 9 van het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland". In het kader van dit plan heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap Zuiderzeeland. Die heeft op 25 januari 2008 dan ook een pre-advies afgegeven.

Beschrijving huidig watersysteem

Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 12,5 ha, is vanaf het begin van Zeewolde bestemd als centrumgebied en wordt stapsgewijs, afhankelijk van de vraag, bouwrijp gemaakt. Zo is het laatste jaar de Ravelijn tot ontwikkeling gekomen.

In het centrumgebied is geen oppervlaktewater aanwezig en circa 80% van het oppervlak zal uiteindelijk verhard zijn. De dichtstbijzijnde gracht is gelegen langs de Zuiderzeeweg. Daarop wordt dan ook al het afstomende regenwater via een regenwaterrioolstelsel geloosd. Bij het bouwrijpmaken van het centrum zijn door de Rijksdienst uitgebreide studies gedaan naar de hoeveelheid benodigd oppervlaktewater. In deze berekeningen zijn alle verhardingen, ook die op korte termijn nog niet zouden worden gerealiseerd, meegenomen. Uit recente berekeningen van het oppervlaktewatersysteem, in het kader van het waterplan, is dan ook gebleken dat er in Zeewolde meer dan voldoende oppervlaktewater aanwezig is om een grote bui met een herhalingskans van 1 maal in de 100 jaar te bergen (uitgaande van een maximale afvoer van 1,5 liter/s/ha).

Het regen- en kwelwater wordt door de watergangen afgevoerd via de Spiektocht, Groenewoudsetocht naar de Hoge Vaart. Het niveau van het oppervlaktewater waarop het regenwaterriool loost is - 4.20 m NAP en verloopt via een tussenpeil van - 4.60 m NAP naar - 5,20 m NAP, het peil van de Groenewoudsetocht en de Hoge vaart.

In het gebied is een primaire waterkering aanwezig. Deze is gelegen, tussen het gemeentehuis en de Ravelijn ter plaatse van de Gelderseweg. Op dit gebied is het bouwbeleid van het waterschap Zuiderzeeland en de Keur van toepassing. In het kader van dit beleid is er door het waterschap een kernzone en een binnenbeschermingszone gedefinieerd. In deze zone mag in principe niet worden gebouwd. Buiten deze zone ligt een buitenbeschermingszone. In deze zone is overleg met het waterschap noodzakelijk en kan onder voorwaarden worden gebouwd. Omdat de legger nog niet is vastgesteld zijn de exacte grenzen van de verschillende zones nog niet bekend en daarom niet op de kaart weergegeven. De verwachting is dat de kernzone en de binnenbeschermingszones binnen de eigendomsgrenzen

van het waterschap zullen vallen. Met de bouw van het Ravelijn is reeds rekening gehouden met deze informele zones die middels een keurontheffing, in dat specifieke geval, zijn vastgelegd. "

De stromingsrichting van het grondwater is noordoost - zuidwest. De stijghoogte van het grondwater varieert vanaf de dijk naar het westen van - 0,00 m NAP tot - 4,20 m NAP en volgt daarbij de hoogte van het Wolderwijd en het peil in de gracht langs de Zuiderzeeweg. Het kwelwater kwelt op in de eerste sloot achter de dijk, de sloot langs de Zuiderzeeweg.

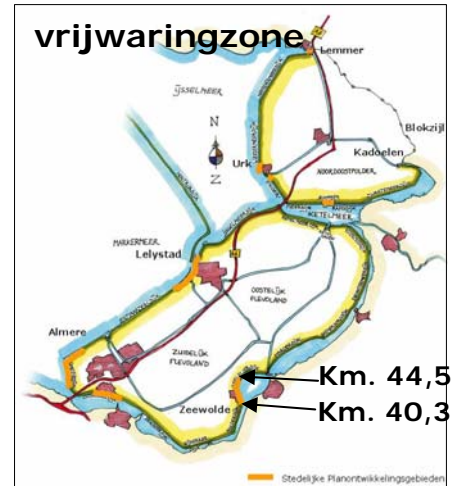
Het maaiveld daalt in westelijke richting van circa 0,5 m NAP tot circa - 1,5m NAP . De bodem bestaat uit een opgespoten zandpakket met een dikte van circa 1 meter op de pleistocene zandondergrond.

In het gebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig waarop alle verhardingen zijn aangesloten. Dit heeft tot op heden niet tot waterkwaliteitsproblemen geleid. In het GRP is een onderzoek opgenomen naar de effecten van de aangesloten intensief gebruikte verhardingen op de waterkwaliteit. Afhankelijk van de uitkomsten zal indien noodzakelijk een filter in het stelsel worden ingebouwd.

Naast een regenwaterriool is er ook een vuilwaterriool aanwezig. Via dit riool wordt al het sanitairwater uit de woningen en de bedrijven en resterend proceswater uit de bedrijven afgevoerd. Het vrijkomende afvalwater wordt via een ondergronds buizenstelsel afgevoerd naar het rioolgemaal nr. 175, van het waterschap Zuiderzeeland aan de Sportlaan. Vandaar wordt het water verpomp naar de RWZI op het Trekkersveld. In het gebied zijn er op dit moment circa 380 woningen en dit aantal zal doorgroeien naar circa 660 woningen. Bij de gemiddelde woningbezetting komt de afvalwaterproductie daarbij op 180 tot 310 m³ per dag.

Toekomstige situatie

In de nabije toekomst zal er weinig tot niks veranderen ten opzichte van de theoretische situatie. In de praktijk zal het gehele gebied stapsgewijs planmatig worden vol gebouwd. Daarop is het watersysteem al afgestemd. De nieuwe centrumfuncties worden middels een uit te werken centrubestemming mogelijk gemaakt. In dit kader is in de bijbehorende uitwerkingsregels opgenomen dat voorafgaand aan de uitwerking overeenstemming dient te zijn met het waterschap Zuiderzeeland (of haar rechtsopvolger) over de wateraspecten in het gebied.



5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Zoals reeds in paragraaf 2.2 is aangegeven is ligt het plangebied in z'n geheel in een gebied zonder archeologische verwachting. De beleidsdoelstelling voor dergelijke gebieden (beleidscategorie 'Archeologievrij gebied') is vrijgave voor andere ruimtelijke functies. Dit betekent dat er in voorliggend bestemmingsplan geen nadere eisen ter bescherming van archeologische waarden worden opgenomen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een aantal richtinggevende uitgaven op het terrein van de standaardisering van bestemmingsplannen. Zo is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), een uitgave van de DURP-partners, van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, van de "Aanwijzingen voor de decentrale regelgeving", van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten en van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007).

6.2 Analoge plankaart

Voor de ondergrond van de analoge plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Centrumgebied 2009" is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met ontwikkelingsmogelijkheden in het westen van het plangebied. Omdat de ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn is daarvoor een uit te werken bestemming opgenomen. Daarmee geeft het gemeentebestuur aan dat hier in de nabije toekomst een uitbreiding van het centrumgebied is voorzien.

In grote lijnen komt de gehanteerde systematiek op het volgende neer: Binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'C-1' voor Centrum-1) en aanduidingen zoals bijvoorbeeld (dv) voor dienstverlening staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak (zie ook paragraaf 6.5, artikel 3 en 4). De aanduiding die de maximale bouwhoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP2008 zal in 2010 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge plankaart en planregels zijn ingericht volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Verder is zoveel mogelijk uit de standaardregels van de gemeente Zeewolde zelf overgenomen voorzover die konden worden ingepast in de systematiek van het SVBP2008.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Zoals gezegd zijn op de plankaart bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Voor de hoofdmassa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de plankaart aangeduide goot- en bouwhoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten.

Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouwmassa toegestaan. Zo mag bij de centrumbestemming per bouwperceel maximaal 30% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd. De goothoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de nokhoogte van een kap maximaal 5 meter.

6.4 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
 - omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 - omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:
- aan- en/of uitbouwen;
 - bijgebouwen en overkappingen:
 - dakkapellen;
 - gevelwijzigingen;
 - erfafscheidingen;
 - reclame.

6.5 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008, de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest" en de standaardplanregels van de gemeente Zeewolde.

Artikel 3 en 4 Centrum-1 en Centrum-2

Deze bestemmingen zijn gebruikt om de bestaande concentratie van winkel en andere voorzieningen in het centrum van Zeewolde te behouden en waar mogelijk te versterken (detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen). Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en niet op de begane grond. Op die wijze kan in het Centrumgebied een gesloten "winkel- en voorzieningenfront" worden gecreëerd.

In het centrumgebied is onderscheid gemaakt tussen 'Centrum-1' en 'Centrum-2'. 'Centrum-1' is gebruikt voor het winkel en 'loopcircuit' in het centrum. Hier is een concentratie beoogd van winkels, horeca en consument verzorgende dienstverlening (kapper, nailstudio enz.). De bestaande dienstverlenende- (reisbureau, bankfiliaal enz.) en maatschappelijke functies hebben een aanduiding gekregen, maar nieuwe dienstverlenende en maatschappelijke functies zijn in de Centrum-1 niet toegestaan. Beoogd is hier een concentratie van kleinere winkels en/of warenhuizen. Supermarkten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding (su). Dat is gedaan omdat supermarkten veel ruimte nodig hebben voor parkeren en bevoorrading en om die reden niet overal kunnen worden toegestaan. In het plan zijn de bestaande supermarkten bestemd en is verder, ter plaatse van de Gouwzee 65 (hoek Gouwzee/Marktstraat) nog beperkte uitbreidingsruimte voor supermarkten geboden. Volgens een 'quick-scan'

planologisch distributief onderzoek is in het centrumgebied van Zeewolde nog ruimte voor maximaal 800 m² extra vloeroppervlakte voor supermarkten. Verwezen wordt naar de bijgevoegde bijlage 7, de Analyse toekomstige detailhandelsstructuur opgesteld door Droogh Trommelen en Partners van 5 november 2009 waaruit blijkt dat er naast een toekomstige (buurt)supermarkt in de Polderwijk binnen het centrumgebied ruimte bestaat voor een uitbreiding van 800 m² in de VMG branche. Als gevolg van deze analyse heeft het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2009 een besluit genomen om een vierde supermarkt toe te staan in het centrumgebied.

Binnen de bestemming 'Centrum-1' en 'Centrum-2' is ook de woonfunctie toegestaan, zij het uitsluitend op de eerste en hogere verdiepingen. Derhalve is in de planregels ook een regeling voor een beroep aan huis opgenomen. De omvang van deze beroepsactiviteiten aan huis is beperkt tot maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. Bij kleine woningen zal de 30% vloeroppervlakte-grens in de meeste gevallen bepalend zijn en kan de 50 m²-grens vanwege de kleine omvang nooit worden gerealiseerd. Bij grote woningen zal de 30% grens (die in dat geval veel te ruime mogelijkheden biedt) nooit worden bereikt omdat de 50 m²-grens al eerder wordt bereikt.

Voor de functies detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en horeca is gebruik gemaakt van een Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd die als bijlage achter de planregels is opgenomen en daarvan deel uit maakt. Voor deze Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd is gebruik gemaakt van de voorbeeld lijst uit de VNG-brochure voor gebieden met functiemenging. De Staat is wel afgestemd op het centrum van Zeewolde. Zo zijn de functies die daar niet gewenst zijn, zoals bijvoorbeeld dienstverlening ten behoeve van de landbouw, brandweerkazerne, rioolgemaal) uit de lijst geschrapt.

In de lijst is onderscheid gemaakt tussen de categorieën A en B. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. In categorie B zijn volgens de VNG-brochure activiteiten opgenomen die in de regel niet aanpandig kunnen worden toegestaan maar alleen bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. In de toelatingsregeling voor de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Centrum-2' is daar van afgeweken. Ook bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd, zijn in het centrum aanpandig mogelijk gemaakt. Daartoe zijn alle "zware functies" uit de lijst geschrapt (zoals bijvoorbeeld een casino, amusementenhal, autowasserij die in de VNG richtafstandenlijst zijn aangeduid met Continu of zijn ingedeeld in categorie 3.1 voor geluid). Verder is horeca in categorie B alleen mogelijk gemaakt in het rijtje Horsterplein 8-28. Tenslotte is overwogen dat nagenoeg het gehele centrum bestaat uit aanpandige situaties (gestapelde woningen boven functies) en dat de fysieke omvang van deze functies in het centrum zeer beperkt is.

In de regels is een ontheffingmogelijkheid van de bouwregels opgenomen voor het plaatsen van terrasschermen. De terrasschermen mogen alleen haaks op de voorgevel worden geplaatst en dienen makkelijk verplaatsbaar te zijn en daardoor in een lichte constructie te worden uitgevoerd. Ter plaatse van het Flevoplein en het Horsterplein kunnen in verband met de verkeersveiligheid en veiligheid van bezoekers ook verticaal op de gevel terrasschermen worden geplaatst. De gedachte hierachter is dat er een duidelijke scheiding moet kunnen zijn tussen de verkeerstroom (auto's en fietsers) en het terras.

Artikel 5 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie en voor de pleinen waar het groene karakter niet voorop staat, zoals dat bij het nieuwe marktplein wel het geval is.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de Stevinweg 10-44 en voor de Sfinx (Flevoweg 51-69).

De woonblokken langs de Stevinweg zijn niet gemengd met andere functies. Op deze locatie ligt een menging met winkels of dienstverlening ook niet voor de hand omdat de gebouwen zich daar niet echt voor lenen. Om die reden hebben ze de bestemming 'Wonen' gekregen. De bouwmogelijkheden (30 m² bijgebouwen/aan- en uitbouwen sluiten aan bij de standaardplanregels van de gemeente Zeewolde.

De Sfinx (Flevoweg 51-69) herbergt een bijzondere woonvorm. Hier zijn zelfstandige wooneenheden voor senioren en gemeenschappelijke voorzieningen zoals een recreatiezaal in één gebouw gecombineerd. Voor deze bijzondere woonvorm is de SVBP-aanduiding (zw) zorgwoningen gebruikt. In de begrippen is dat gedefinieerd als: woningen in een woongebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting mede bestemd is om zorg te verlenen (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke recreatiezaal of een praktijkruimte voor huisartsen/fysiotherapeuten). De omvang van de zorg die binnen deze woningen kan worden verleend kan variëren van minimaal (zoals een gemeenschappelijke recreatiezaal) tot uitgebreid (zorgverleners 24 uur per dag in het gebouw aanwezig). Essentieel voor deze bestemming is echter dat wonen de hoofdfunctie is en dat de zorg daaraan ondergeschikt is. In dat opzicht onderscheidt zich deze bestemming van de zorg onder de bestemming maatschappelijk. In de bestemming maatschappelijk-zorg kan wonen worden toegestaan, maar is zorg de hoofdfunctie waaraan het wonen ondergeschikt is (zoals bijvoorbeeld een verpleeghuis of een bejaardenhuis).

Artikel 8, 9 en 10 Centrum-Uit te werken-1, 2 en 3

Voor de beoogde uitbreidingen aan de zijde van de Zuiderzeeweg is een uit te werken bestemming gebruikt. Deze ontwikkelingen zijn nog onvoldoende concreet om al met een verkaveling in het bestemmingsplan vast te leggen. Wel is aangegeven dat op deze locaties in de nabije toekomst nieuwe centrumvoorzieningen met wonen op de verdieping zijn voorzien. Omdat een uit te werken bestemming geen grondslag biedt voor de verlening van bouwvergunningen, rust op het gemeentebestuur de verplichting om deze

bestemming uit te werken. Daartoe dient een verkaveling op kaart te worden uitgewerkt. Na uitwerking is artikel 4 van deze planregels van toepassing.

Omdat de gronden voor deze uit te werken bestemming in eigendom zijn bij de gemeente kunnen de kosten voor deze beoogde ontwikkeling via de grondprijs worden verhaald. Dat betekent dat het verhaal van kosten als gevolg van dit bestemmingsplan ook zonder grondexploitatieplan is verzekerd, conform het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Om de bestaande blokkenstructuur voort te zetten is de ontwikkelingslocaties opgedeeld in 3 blokken (deelgebieden). Hoewel geen bouwvlakken op de plankaart zijn aangegeven is wel een voorgevelrooilijn op de plankaart gezet. De voorgevels moeten in deze rooilijn worden gebouwd. Dit om te verzekeren dat de bestaande blokkenstructuur bij de uitwerking wordt voortgezet. Verder is de maximale omvang van de ontwikkelingen bepaald. Zo is per deelgebied aangegeven hoeveel woningen daar mogen worden gebouwd, hoeveel vierkante meters centrumvoorzieningen zijn toegestaan en wat de maximale hoogte is van de gebouwen. De exacte verkaveling is echter nog vrij.

Ook is op de plankaart aangegeven waar de markt moet komen en is in de planregels bepaald dat dit marktplein een groene uitstraling met veel bomen moet krijgen.

Tot slot is voor deelgebied 1, 2 en 3 aangegeven dat hier een ondergrondse parkeergarage is voorzien.

Voor elk deelgebied is een eigen bestemmingsregeling (artikel in de planregels) gehanteerd. Op die wijze is duidelijk welke uitwerkingsregels voor welk deelgebied gelden.

Centrum-Uit te werken-1:

Voor dit gebied is op de begane grond uitgegaan van een vloeroppervlakte van 5.500 m² (bouwstrookdiepte 25 meter) en op de verdiepingen daarboven van een vloeroppervlakte van 3.300 m² per verdieping (bouwstrookdiepte 15 meter x gemiddeld 2,5 verdiepingen = 9.900 m²). Bij een gemiddelde omvang van 100 m² per appartement zijn er in dit gebied dan gemiddeld 100 nieuwe appartementen mogelijk.

Centrum-Uit te werken-2:

Voor dit gebied is op de begane grond uitgegaan van een vloeroppervlakte van 8.250 m² (bouwstrookdiepte 25 meter) en op de verdiepingen daarboven van een vloeroppervlakte van 5.500 m² per verdieping (bouwstrookdiepte 15 meter x gemiddeld 3 verdiepingen = 16.650 m²).

Bij een gemiddelde omvang van 100 m² per appartement zijn in dit gebied dan gemiddeld 165 nieuwe appartementen mogelijk.

Centrum-Uit te werken-3:

In dit gebied is op de begane grond uitgegaan van een vloeroppervlakte van 3.500 m² (bouwstrookdiepte circa 25 meter), en voor de verdiepingen daarboven 2.250 m² per verdieping (bouwstrookdiepte 15 meter x gemiddeld 2 verdiepingen = 5.500 m²). Bij een gemiddelde omvang van 100 m² per

appartement zijn dan gemiddeld 55 nieuwe appartementen in dit gebied mogelijk.

Artikel 11 Waterstaat

Dit is een dubbelbestemming hetgeen betekent dat alvorens er gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden volgens de onderliggende bestemmingen (zoals Centrum) eerst overleg met het waterschap nodig is (en een positief advies van dat waterschap).

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het verbod op strijdig gebruik zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is in deze bepaling voorgeschreven wat in ieder geval onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt verstaan. Daarmee valt dit strijdige gebruik onder de verbods- en strafbepaling van de Wro. Daarnaast zijn in een aantal bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook overtreding van de specifieke gebruiksregels wordt als strijdig gebruik in artikel 7.10 Wro aangemerkt.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsbepalingen geldt dat in artikel 14 van de planregels algemene ontheffingsregels zijn opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsbepaling is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 15 Procedureregels:

Hier zijn regels opgenomen in verband met het voornemen om een ontheffing te verlenen. In artikel 3.6 Wro is bepaald dat daartoe in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen. Dat is hier gebeurd. Vanwege het karakter van de ontheffingen (alleen kleinschalige en niet ingrijpende afwijkingen) is afgeweken van de inzagetermijn in de Algemene wet bestuursrecht en is een inzagetermijn van 2 weken gehanteerd.

De procedure voor Uitwerking van het plan is voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening zelf (artikel 3.6) en daarom niet opgenomen in deze bepaling.

Artikel 16 Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening

Aan dit bestemmingsplan is een eigen parkeerbalans gehangen. Om zeker te stellen dat deze voorgaat op de algemene regeling in de bouwverordening, is de werking van de bouwverordening hier uitgesloten, overeenkomstig artikel 9, lid 2 van de Woningwet.

Artikel 17 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 18 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2008 heeft vanaf 10 september tot en met 21 oktober 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 7 vooroverlegreacties ontvangen. In de bij deze toelichting behorende 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2008' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een beoordeling. De 'Reactienota' is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Inspraakreacties

Naast het feit dat het voorontwerpbestemmingsplan van 10 september tot en met 21 oktober 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, heeft op 17 september tevens een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij vragen konden worden gesteld over het plan. In totaal zijn er 3 inspraakreacties ontvangen. In de bij deze toelichting behorende 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2008' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een beoordeling. De 'Reactienota' is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' met ingang van 2 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 12 januari 2010). Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, allen binnen de gestelde termijn en daardoor ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien in de Nota van zienswijzen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is voor een groot deel sprake van een consoliderend plan, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Centrum is een exploitatieopzet gemaakt. Deze exploitatieopzet laat een positief resultaat zien ook na de wijzigingen van het Masterplan. De exploitatieberekening gaat uit van de

zogenaamde dynamische eindwaarde-methodiek. In de berekening is rekening gehouden met kostenstijgingen, opbrengststijgingen, rentekosten en renteopbrengsten. Om de twee jaar wordt de exploitatie geactualiseerd.

De gemeente bezit alle grond (de nog uit te geven kavels) van de nog uit te werken bestemmingen in het onderhavige plangebied. Uit de grondexploitatie blijkt dat de gemeente verzekerd is van het feit dat de alle te maken kosten worden verhaald door verkoop van de bouwkavels. De grondexploitatie is recent vastgesteld en wordt elke twee jaar geactualiseerd. Met dit vastgestelde exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid van de nog uit te werken bestemmingen aangetoond.

Gelet op het feit dat de grond voor de te ontwikkelen locaties in eigendom is van de gemeente is het gelet op de nieuwe Wro niet verplicht een exploitatieplan te koppelen aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan "Centrumgebied 2009" consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom om het uitvoeren van bestuursdwang.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving of, onder bepaalde voorwaarden, een gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

De handhavingprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te betreden.

Prioriteiten worden bepaald aan de hand van het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma is gebaseerd op de nota handhaving, waarin gemeentebreed de handhavingstaken zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma bepaald in hoeverre bepaalde overtredingen een zekere prioriteit hebben ten opzichte van andere overtredingen.

Daarnaast worden verleende milieuvergunningen frequent gecontroleerd. Afwijkingen van de vergunningen en vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan worden doorgegeven aan het werkveld dat zich bezighoudt met de handhaving van het bestemmingsplan. Hierbij fungeren de milieucontroles als signaaltoezicht.

Zodra een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.