

# **GEMEENTE ZEEWOLDE**

## **BESTEMMINGSPLAN ONTWIKKELING CENTRUMGEBIED**

ID-nummer : NL.IMRO.0050.BPOntwCentrumgebied-VS01  
Opdrachtnummer : 07.18  
Auteurs : mRO bv  
Datum : maart 2014  
Versie : versie 10  
Vastgesteld d.d. : 27 februari 2014  
Inhoud : Toelichting  
Regels  
(Analoge) verbeelding



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 ALGEMEEN .....	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3 HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.4 OPBOUW TOELICHTING .....	7
<b>2. BELEIDSASPECTEN .....</b>	<b>9</b>
2.1 INLEIDING .....	9
2.2 GEMEENTELIJK BELEID .....	9
2.2.1 <i>Inleiding</i> .....	9
2.2.2 <i>Structuurvisie 2022</i> .....	9
2.2.3 <i>Structuurvisie Werklocaties Zeewolde (2013-2017)</i> .....	12
2.2.4 <i>Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2020</i> .....	14
2.2.5 <i>Parkeerbeleid</i> .....	15
2.2.6 <i>Welstandsnota</i> .....	16
2.2.7 <i>Detailhandelsvisie Zeewolde</i> .....	17
2.2.8 <i>Nadere regels voor terrassen 2012</i> .....	17
2.3 PROVINCIAAL BELEID .....	18
2.4 RIJKSBELEID.....	25
2.4.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	25
2.4.2 <i>Waterbeleid</i> .....	27
2.4.3 <i>Europese Kaderrichtlijn Water</i> .....	27
2.4.4 <i>Nationaal Waterplan</i> .....	27
2.4.5 <i>Flora- en faunawet</i> .....	28
2.4.6 <i>Archeologie</i> .....	28
<b>3. HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>31</b>
3.1 GESCHIEDENIS .....	31
3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR .....	31
3.3 VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR .....	32
3.4 MASTERPLAN CENTRUM 2004 .....	32
<b>4. TOEKOMSTIGE SITUATIE.....</b>	<b>35</b>
4.1 INLEIDING .....	35
4.2 DE STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN .....	35
4.2.1 <i>Uitgangspunten</i> .....	35
4.2.2 <i>Verkeer</i> .....	36
4.3 VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN .....	37
4.3.1 <i>De bebouwing</i> .....	37
4.3.2 <i>De openbare ruimte</i> .....	42
4.4 DE INDICATIEVE INVULLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN .....	43
4.5 PARKEREN .....	44
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>49</b>
5.1 GELUID.....	49
5.1.1 <i>Algemeen</i> .....	49
5.1.2 <i>Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied</i> .....	50
5.2 BODEM .....	51

5.3	EXTERNE VEILIGHEID .....	52
5.4	LUCHTKWALITEIT .....	53
5.4.1	<i>Algemeen</i> .....	53
5.4.2	<i>Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied</i> .....	54
5.5	WATER .....	55
5.5.1	<i>De watertoets</i> .....	55
5.5.2	<i>Beschrijving huidig watersysteem</i> .....	55
5.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	57
5.7	FLORA & FAUNA .....	59
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>62</b>
6.1	INLEIDING .....	62
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	63
6.3	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING.....	64
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....	64
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>70</b>
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	70
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	70
7.3	HANDHAVING.....	71

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Actualisering Luchtkwaliteitsonderzoek Ontwikkeling Centrumgebied, mRO b.v., januari 2013.
2. Verkennend bodemonderzoek Horsterweg, Zuiderzeeweg, Flevoweg, Pioniersweg Zeewolde (kenmerk: 1350901A), PJ Milieu BV, november 2013.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ontwikkeling centrum gebied Zeewolde, Alcedo, rapportnummer 20123823.R01.V03/8942, 4 september 2013.
4. Natuurtoets Zeewolde Centrum, Zoon Ecologie, 31 oktober 2012.
5. Parkeerbalans Centrum, CROW 317.
6. Reactienota vooroverleg en inspraak, doc.nr. 13U0003095, 25 april 2013

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Algemeen**

In 2010 is het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' door de Raad van de gemeente Zeewolde vastgesteld. In dat bestemmingsplan was voor het nog te ontwikkelen deel van het centrum tussen de Gouwzee en de Zuiderzeeweg een uit te werken bestemming opgenomen. Deze uit te werken bestemming was gebaseerd op het Masterplan Centrum 2004, waarin voor dit gedeelte van het centrum nog gesloten bouwblokken waren voorzien, met winkel- en centrumbestemmingen op de begane grond en woningen daarboven.

Inmiddels zijn de omstandigheden zo gewijzigd dat deze uitgangspunten aan herziening toe zijn. Uit onderzoek is gebleken dat de behoefte aan nieuwe winkel- en centrumvoorzieningen sterk is afgenomen, terwijl er tegelijkertijd juist een stijgende vraag is naar zorgvoorzieningen en zorg- en servicewonen in de nabijheid van het centrum.

Naar aanleiding van deze gewijzigde omstandigheden behoeven het programma en de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het centrum tussen de Gouwzee en de Zuiderzeeweg aanpassing. Daartoe heeft de Raad van de gemeente Zeewolde in 2011 het Masterplan Centrum 2011 vastgesteld. Daarin is een nieuw programma (van eisen) en een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor dit gedeelte van het centrum uitgewerkt.

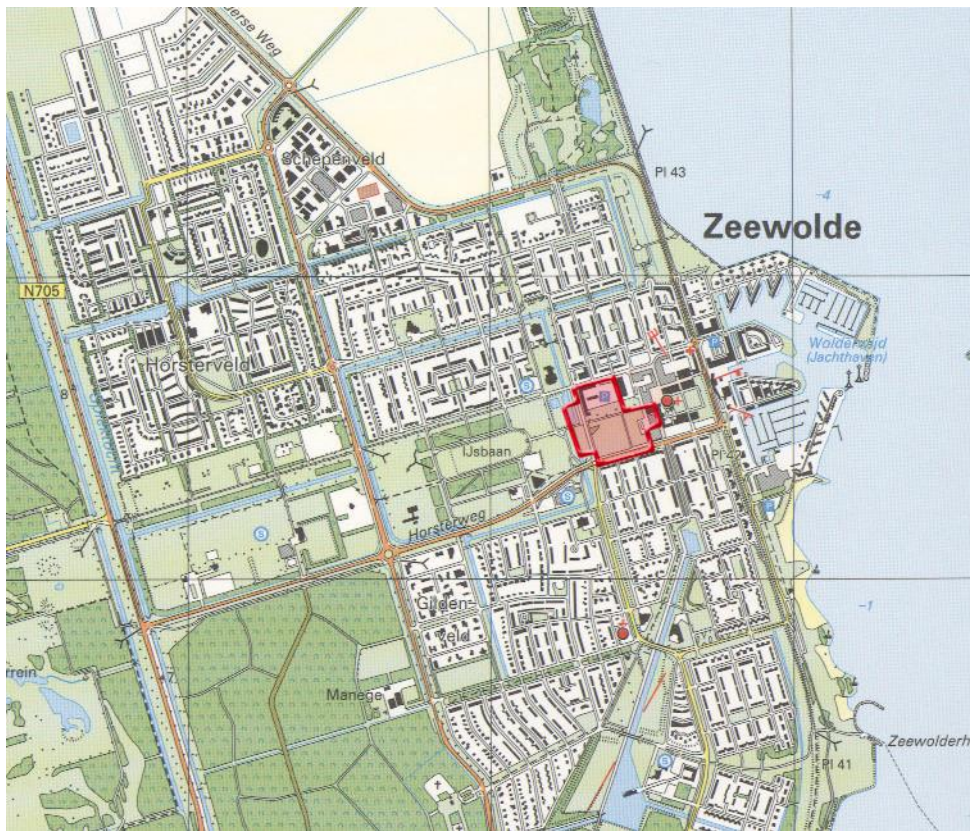
Met dit bestemmingsplan 'Ontwikkeling Centrumgebied' is beoogd om het Masterplan Centrum 2011 te vertalen naar een bestemmingsplan. Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend voor de beoogde ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan de benodigde omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Aan de basis van dit bestemmingsplan staat het geactualiseerde 'Masterplan Centrum 2011'. In navolgende hoofdstukken zal daarom veelvuldig naar dit plan verwezen worden (hierna: Masterplan 2011). Daarnaast is bij het opstellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), 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**

Het te ontwikkelen gebied in het centrum van Zeewolde wordt begrensd door de Horsterweg, Zuiderzeeweg, Flevoweg, de bestaande bebouwing van de Sfinx, de bebouwing aan de Gouwzee en de achterzijden van de winkels aan de Kerkstraat. Het oppervlak van het plangebied is circa 3,5 hectare.



Ligging plangebied op de topografische kaart en op de luchtfoto



### 1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt grotendeels onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009'. Alleen de huidige groenstrook en gracht langs de westkant van de Zuiderzeeweg valt in het bestemmingsplan 'Groenzone en Krachtenveld'.

In het bestemmingsplan 'Centrumgebied' hebben de gronden waarop de ontwikkeling van het centrumgebied is voorzien, een uit te werken centrumbestemming: 'Centrum-Uit te werken-1', 'Centrum-Uit te werken-2' en 'Centrum-Uit te werken-3'. De Gouwee en het verlengde daarvan hebben een verkeersbestemming.

De 3 uit te werken centrumbestemmingen kunnen worden uitgewerkt voor: cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen (op de begane grond), een parkeergarage (onder de grond) en wonen/zorgwonen (op de verdieping). Maar voor elk van deze locaties is een specifiek Programma van Eisen vastgelegd, waarbij precies is aangegeven hoeveel vierkante meters centrumvoorzieningen en hoeveel vierkante meters voor wonen zijn toegestaan. In de regels zijn de volgende vierkante meters vastgelegd:

<b>Programma v Eisen</b>	<b>C-U-1</b>	<b>C-U-2</b>	<b>C-U-3</b>
Centrumvoorzieningen	5.500 m <sup>2</sup>	8.250 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>
wonen	9.900 m <sup>2</sup>	16.650 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>

Dit Programma van Eisen is afgestemd op de gedachte om het centrumgebied af te ronden in gesloten bouwblokken, met winkels (en andere centrumvoorzieningen) op de begane grond en woningen daarboven.

### 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 worden 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**

#### **2.2.1 Inleiding**

In 2009 heeft de gemeenteraad van Zeewolde het Koersdocument Structuurvisie Zeewolde vastgesteld. Dit document is een eerste besluit over de hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting van Zeewolde. Voor de besluitvorming over de toekomst van de gemeente is een participatietraject gevolgd, waarbij regionale partners, lokale stakeholders, organisaties en burgers de gelegenheid hebben gekregen om actief mee te denken.

In 2012 is het Koersdocument kritisch tegen het licht gehouden en is er gekeken of de uitgangspunten nog steeds van toepassing zijn, om de volgende redenen:

- ✓ sinds de vaststelling van het Koersdocument hebben zich nieuwe, (on)voorzien ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en demografisch gebied voorgedaan;
- ✓ de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2010 hebben tot een nieuwe samenstelling van het college en de raad geleid.

De nieuwe inzichten zijn opgenomen in een oplegnotitie. In deze oplegnotitie is een aantal uitgangspunten van het Koersdocument bijgesteld of aangescherpt. De oplegnotitie vormden samen met het Koersdocument het vertrekpunt voor de nieuwe Structuurvisie 2022.

#### **2.2.2 Structuurvisie 2022**

De Gemeenteraad van Zeewolde heeft op 25 april 2013 de 'Structuurvisie 2022' vastgesteld. In de structuurvisie wordt duidelijk hoe de gemeente Zeewolde zich de komende jaren wil gaan ontwikkelen. Kleinschalige initiatieven, in de vorm van bijzondere locaties in het groen en op het water, het vasthouden van de werkgelegenheid, de interesse voor ontwikkelingen op het gebied van gezondheid, wellness en recreatie en de aandacht voor een duurzame ontwikkeling zijn belangrijke onderwerpen in de structuurvisie. De structuurvisie geeft richting aan deze belangrijkste onderwerpen, waarbij de nadruk voor de komende periode vooral ligt op projecten op het gebied van wonen, werken, welzijn en duurzaamheid.

#### Uitgangspunten

Voor de structuurvisie gelden de volgende uitgangspunten:

- *Zeewolde wil een toekomstbestendige gemeente zijn:*  
Zeewolde wil haar zelfstandige positie in Zuidoost Flevoland behouden, waarin eigen keuzes kunnen worden gemaakt voor de ontwikkeling. Dit betekent een leefomgeving van een goede kwaliteit, met een evenwichtig voorzieningenpakket van winkels, zorg en onderwijs, passende woonmilieus, met aandacht voor alle leeftijdscategorieën.
- *Kwaliteit in plaats van kwantiteit:*  
De kwaliteit van een gebied is leidend voor de inrichting. Ontwikkelingen zijn geen doel op zich, maar moeten een onderdeel zijn van een gebiedsimpuls. Bos en water zijn de kwaliteiten van Zeewolde, die benut kunnen worden bij het aanbod van recreatie, wonen en werken. Het dorpse karakter van het dorp, en het plezierige woonklimaat is de kwaliteit van het dorp die versterkt kan worden. Bij recreatieve functies wordt gezocht naar kwaliteit en variatie.
- *Ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen:*  
De gezinnen, die een veilige woonomgeving en goed onderwijs vragen, blijven een belangrijke doelgroep. Maar daarnaast is meer ruimte nodig voor specifieke groepen op de woningmarkt zoals senioren en starters.
- *Kernwaarden wonen, water, welzijn en duurzaamheid:*  
De projecten die worden benoemd in de structuurvisie moeten een toegevoegde waarde hebben voor een van de kernwaarden van Zeewolde. Deze kernwaarden zijn verder uitgewerkt in de bouwstenen voor de visie.

#### Opgaven en ambities thema bedrijvigheid

De opgaven geven aan waar Zeewolde mee heeft te maken, welke ontwikkelingen en trends er spelen. Het ambitieniveau geeft aan wat de gemeente de komende tien jaar wil bereiken. Voor het plangebied is met name het thema bedrijvigheid van belang.

Zeewolde wil zich geleidelijk ontwikkelen op basis van de bestaande kwaliteiten. Gekozen wordt voor een divers economisch profiel. Trekkersveld is met name geschikt voor middelgrote en grote bedrijven, in de sectoren transport, logistiek, productie, groothandel en industrie. Horsterparc is bedoeld voor de vestiging van hoogwaardige bedrijfsvestigingen, zoals zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven. Vestingveld wordt ingericht voor gemengde bedrijven en perifere detailhandel.

#### *Opgaven*

- Handhaving en versterking van kleinschalige bedrijvigheid binnen de kern;
- Het creëren van een gevarieerd aanbod van niet-formele werklocaties; binnen de planperiode wordt geen uitbreiding van bestaande terreinen voorzien

#### *Ambitieniveau*

- In de komende jaren wordt het accent gelegd op het werken aan huis, bedrijvigheid aan huis, ontwikkeling van (kleinschalige) gemengde woon-werkmilieus;
- Blijven streven naar een werkgelegenheid die voor 80 - 90% in balans is met de aard en omvang van de beroepsbevolking;

- Verdere differentiatie van de werkgelegenheid, zodat er werkgelegenheid is voor de verschillende opleidingsniveaus;
- Uitbouw van werkgelegenheid in de zorg- en recreatiesector (recreatie, wellness, sport, gezondheid)

### Zonering

De benoemde opgaven zijn te plaatsen in bepaalde gebieden. Hiervoor een ruimtelijke zonering aangehouden. Het plangebied behoort tot de zone transformatiezone randmeer. De opgave is vooral om tot een (kwalitatieve) afronding van het de bestaande kern tot stand te brengen.

### Visie

De visie is thematisch uitgewerkt per zone en daarbij is omschreven welke opgaven er te verwachten zijn en wat Zeewolde wil verrichten om deze in te gaan vullen. In hoofdlijnen is er gekozen voor het benutten van bestaande gebiedskwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen. Het karakter van het gebied mag daarbij niet veranderen, en zal een meerwaarde krijgen door subtiele functiemenging.

### Wonen

In de periode tot 2022 worden kansen gezien voor kleinschalige woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling. Voorop staat dat daarbij kwaliteit moet worden toegevoegd en dat het karakter van het dorp blijft behouden.

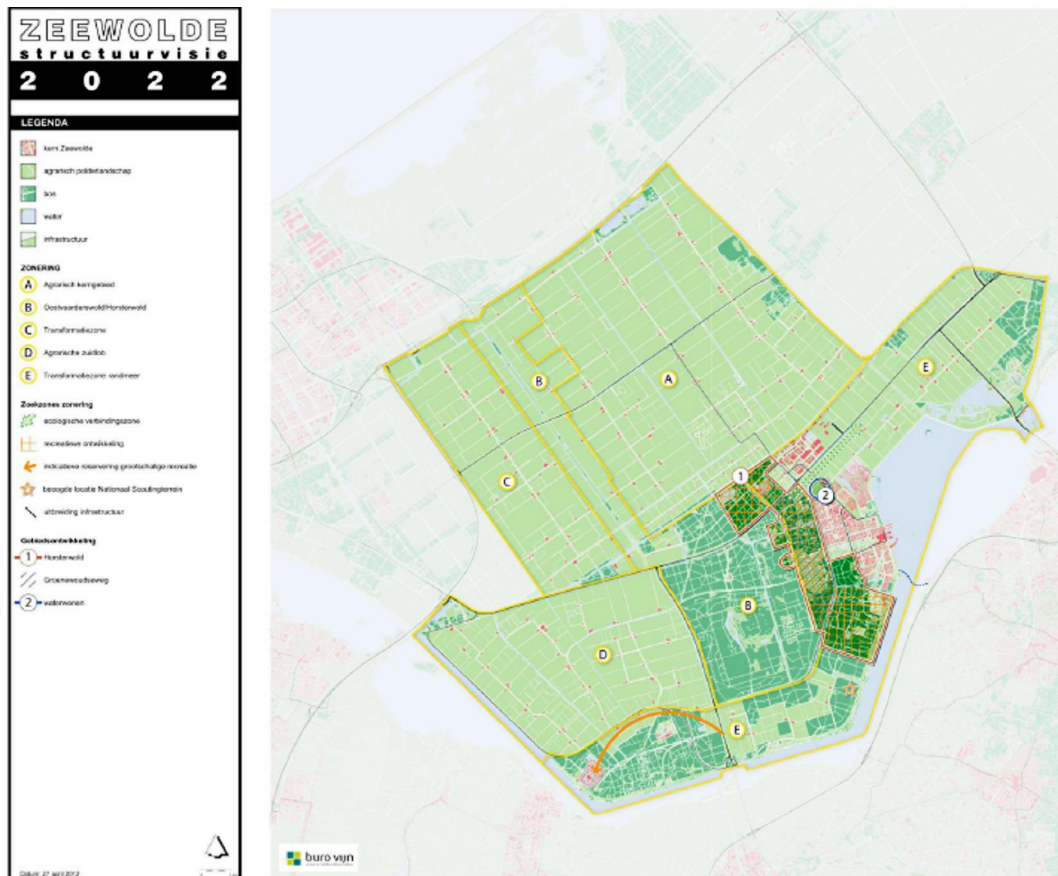
### Welzijn

Binnen de kern, zowel op centrum- als wijkniveau, wordt gestreefd naar een leefomgeving met een goede kwaliteit met een evenwichtig voorzieningenpakket van winkels, zorg en onderwijs.

Kansen tot verbetering van welzijn liggen vooral op het gebied van combineren van recreatie en gezondheidsvoorzieningen.

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een concept dat als randvoorwaarde geldt voor alle ontwikkelingen in de gemeente. Dus zowel bij integrale gebiedsontwikkeling als bij de ontwikkeling van de landbouw en recreatie.



Structuurvisiekaart 2022 (bron: Structuurvisie 2022)

### Transformatiezone Randmeer

In de transformatiezone liggen rond de kern Zeewolde de gebiedskwaliteiten bos, water en het open agrarisch gebied. Op de overgangen ziet de gemeente de komende periode ruimte voor gebiedsontwikkelingen.

Daarbij geldt dat de bestaande gebiedskwaliteiten de basis moeten vormen in de ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen staat de diversiteit in de leefomgeving voorop. Er ontstaan op deze scheidingslijnen nieuwe, hoogwaardige, afwisselende leefmilieus met een toegevoegde waarde voor Zeewolde.

### **2.2.3 Structuurvisie Werklocaties Zeewolde (2013-2017)**

De op 26 september 2013 vastgestelde Structuurvisie Werklocaties is een nadere concretisering van de gemeentelijke Structuurvisie 2022 ten aanzien van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (formele werklocaties) en vervangt de Visie Werklocaties gemeente Zeewolde 2030 (GVV) uit 2008. Zeewolde kiest in de Structuurvisie 2022 voor een geleidelijke ontwikkeling op basis van de bestaande kwaliteiten en een divers economisch profiel. Anders dan in het GVV van 2008 met als uitgangspunt werkgelegenheid op formele werklocaties (bedrijventerreinen), wordt in de Structuurvisie 2022 vooral het accent gelegd bij het werken aan huis, bedrijvigheid aan huis, ontwikkeling

van (kleinschalige) gemengde woon-werkmilieus, werkgelegenheid in de recreatie en zorgsector en het benutten van mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en milieutechnologie. De reden daarvoor is dat maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen nieuwe trends laten zien. Juist de laatste jaren is er sprake van toenemende kleinschalige bedrijvigheid (die overigens op steeds globaliserender markten opereert in wisselende samenwerkingsverbanden; dat proces wordt wel aangeduid als *glocalisering*). Binnen die kleinschalige bedrijvigheid -van ZZP'ers tot middelgrote bedrijven in de creatieve industrie en zakelijke diensten en overige diensten- zijn er juist bedrijven die een voorkeur hebben voor andere locaties dan de gebruikelijke bedrijventerreinen of kantoorlocaties. Verder wordt er als gevolg van technische mogelijkheden door zowel ondernemers als werknemers meer gewerkt vanuit huis en vanuit andere locaties dan het klassieke bedrijfspand of kantoorpand.

De beoogde ontwikkeling van het centrumgebied kan worden aangemerkt als een niet formele stedelijke werklocatie (gemengd woon- en werkmilieu binnen de bebouwde kom, gemengd +) voor bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2, aansluitend op woningbouw.

Volgens de ontwerp structuurvisie zijn hier behalve bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2, ook wonen, maatschappelijke functies en dienstverlening toegestaan.

Categorie	Centrummilieus	Gemengde woon-werkmilieus	
Locatietype	Overige centrummilieus	Overige gebieden	
Gemeentelijke indeling	Dorpscentrum	Woonwijken	Binnenstedelijke werkmilieus
Bedrijvigheid met milieucategorie	1 t/m 2	1 t/m 2	1 t/m 2
Wonen	Ja	Ja	Ja
Detailhandel (regulier)	ja	Nee, m.u.v. buurtcentra	Nee, mits productiegebonden nevenactiviteit tot 10% bvo met max 100m2 vvo
PDV(1)	Nee	Nee	Nee
Kantoorhoudendheid (aandeel/max. bvo per bedrijf)	100%	Tot 30% per woning met max. van 100 m2	--
Maatschappelijke Voorzieningen (2)	ja	Ja	Ja, mits passend naar aard en schaal

Tabel ontwerp structuurvisie.

### 2.2.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2020

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 'Zeewolde duurzaam bereikbaar' is in april 2012 vastgesteld en vormt een actualisatie van het GVVP 2004. Het GVVP is nauw afgestemd op het Koersdocument en de concept Structuurvisie. Daarmee kan worden bereikt dat er gekozen wordt voor een structuur waarin de bebouwde gebieden naadloos zijn aangesloten op een evenwichtig verkeerssysteem.

Het GVVP 2012-2020 bestaat uit 2 onderdelen:

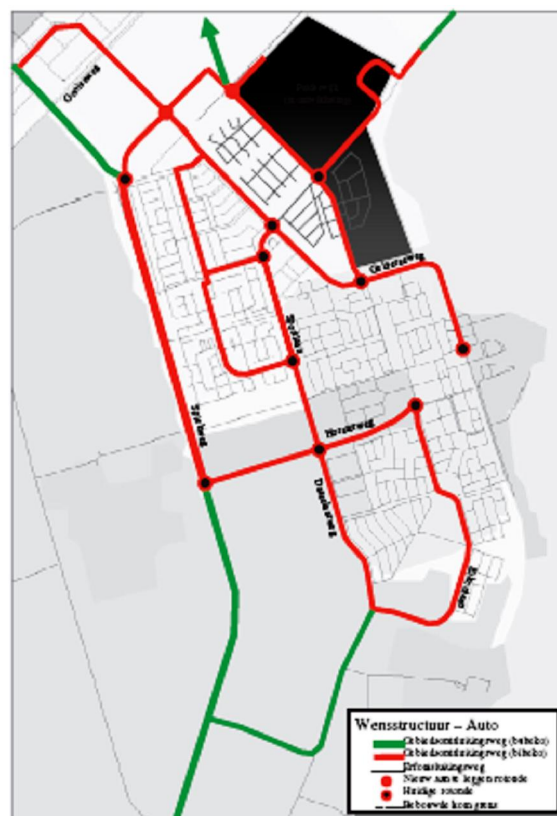
- ✓ Het visiedocument (Deel 1);
- ✓ Het uitvoeringsprogramma en monitoringsprogramma (Deel 2);

In het visiedocument is de gewenste verkeersstructuur beschreven, zijn knelpunten geanalyseerd en zijn maatregelen voorgesteld. Het GVVP 2012-2020 vormt een dynamisch beleidsdocument waarmee kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen.

In het GVVP heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- ✓ Goede, heldere en snelle ontsluiting van Zeewolde, zowel intern als extern (betrouwbare bereikbaarheid);
- ✓ Het bewaken van een prettig woonklimaat (duidelijke scheiding tussen verblijf- en verkeersfunctie);
- ✓ Opheffen dan wel voorkomen van barrièrewerking (van bestaande/nieuwe infrastructuur).

In het GVVP zijn de wegen binnen de Kern van Zeewolde onderverdeeld in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In de figuur hierna is de categorisering van de wegen binnen de kern van Zeewolde gegeven.



Wensstructuur auto binnen de kern Zeewolde  
(bron: GVVP)

#### Gebiedsontsluitingswegen

De gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdwegenstructuur van de gemeente. Deze wegen hebben een duidelijke verkeersfunctie. De doorstroming van het verkeer heeft op deze wegen prioriteit. De maximumsnelheid op deze wegen is binnen de bebouwde kom 50 km/uur en 70 km/uur.

#### Erftoegangswegen

Alle wegen die geen onderdeel uitmaken van de hoofdwegenstructuur vormen

de erftoegangswegen. Deze wegen liggen binnen een verblijfsgebied (30 km zones). Het centrumcarré maakt geen deel uit van de hoofdwegenstructuur en is ingedeeld als erftoegangsweg (30 km/h).

Volgens het GVVP wordt het verkeer met herkomst of bestemming het centrum van Zeewolde afgewikkeld via het centrumcarré. Vanaf dit centrumcarré worden de parkeerplaatsen ontsloten. Ook de logistieke route voor het bevoorradend verkeer loopt via dit carré.

De aanloophaven en het groene hart liggen buiten het centrumcarré. Voor het langzaam verkeer wordt de carré als een barrière ervaren. De relatie tussen het centrum en de aanloophaven en het groene hart dient te worden verbeterd.

De Horsterweg en de Gelderseweg zijn gebiedsontsluitingswegen die het centrum van Zeewolde ontsluiten. Ter hoogte van het centrum vinden echter verblijfsactiviteiten plaats die niet verenigbaar zijn met de verkeersfunctie van de Horsterweg en de Gelderseweg. Op deze locatie maakt de weg onderdeel uit van het verblijfsgebied en wordt veelvuldig overgestoken.

Binnen dit GVVP is onderzocht welke infrastructuur past bij deze specifieke locatie en welke betekenis keuzes hebben voor het functioneren van het totale verkeerssysteem in Zeewolde (zie bijlagenrapportage). Hier is uit gekomen dat de Horsterweg en Gelderseweg op deze locatie geen onderdeel van de hoofdwegenstructuur uitmaken.

#### *Bereikbaarheid per fiets*

De bereikbaarheid van het centrum per fiets is uiterst belangrijk voor de gemeente. Naast goede (fiets)parkeerfaciliteiten, bestaat de wens om een Noord-Zuid verbinding te realiseren door het centrum (niet langs winkels, maar langs de woongedeeltes).

### **2.2.5 Parkeerbeleid**

Het geldende parkeerbeleid is opgenomen in de recent opnieuw vastgestelde 'Notitie toepassing parkeernormen' (27 maart 2013).

De Notitie toepassing Parkeernormen (hierna de Notitie) heeft tot doel inzicht te geven in de toe te passen parkeernormen zowel -op grond van het huidige artikel 2.5.30 van de bouwverordening- als de toekomstige bepalingen op grond van het bestemmingsplan.

Volgens de Notitie geldt in het algemeen als uitgangspunt voor het parkeerbeleid dat parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Voor bedrijfsterreinen betekent dat, dat voor zowel werknemers en bezoekers op eigen terrein parkeergelegenheid geboden moet worden.

Voor bestaande situaties waarbij sprake is van uitbreiding, geldt bij reeds bestaande overcapaciteit van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie, dat het reeds aanwezige aantal parkeerplaatsen op eigen erf in mindering mag worden gebracht op de totale vast te stellen nieuwe parkeerbehoefte (bestaande bebouwing en uitbreiding).

In alle overige situaties geldt dat de totale parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van het aantal m<sup>2</sup> bvo aan uitbreiding. De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen worden berekend en opgeteld bij het huidige

aantal parkeerplaatsen. Dat tezamen vormt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen. Bij volledige nieuwbouw of functiewijziging mag het aantal aanwezige parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de aan het bouwplan gekoppelde nieuwe parkeerbehoefte.

Wanneer een initiatiefnemer van een ontwikkeling niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan realiseren moet er worden gezocht naar alternatieven. Indien deze voorhanden zijn, dan wel de mogelijkheid en bereidheid vanuit alle partijen bestaat om extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen, kan, mits onderbouwd, afgeweken worden van de verplichting om de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. De alternatieve locaties moeten wel binnen een acceptabele loopafstand van het (bouw)perceel aanwezig zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd.

Bij iedere nieuwe oprichting, verandering van functie of uitbreiding van het bestaande gebruik moet worden beoordeeld of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

In de Notitie wordt voor de parkeernormen aangesloten bij de geldende 'CROW-normen' (CROW=Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor het onderhavige bestemmingsplan is dat de normering volgens 'Publicatie 317' van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' d.d. oktober 2012.

### **2.2.6 Welstandsnota**

In de Welstandsnota worden regels opgenomen over de gewenste beeldkwaliteit en architectonische vormgeving van bouwwerken. De gemeenteraad van Zeewolde heeft in 2010 een nieuwe 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.

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.



### **2.2.7 Detailhandelsvisie Zeewolde**

De 'Detailhandelsvisie Zeewolde' is op 13 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie biedt het kader voor het behoud en zo mogelijk versterken van een evenwichtige en sterke detailhandelsstructuur voor Zeewolde. Het geeft daarmee helderheid naar inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen over de ingezette koers.

Er is ingestoken op een praktisch, helder document op hoofdlijnen, waaruit duidelijk wordt wat de gemeente Zeewolde de komende jaren voor ogen heeft.

De kern daarbij is het in stand houden van een goed functionerende detailhandelsstructuur. Aangezien detailhandel zich niet uitsluitend beperkt tot het centrum, wordt ook ingegaan op de wijze waarop deze vanuit woningen of bedrijventerreinen zich in de totale structuur verhoudt.

Een waargenomen trend betreft de ontwikkeling van de zog. 'e-commerce' waarbij bedrijfsmatige verkoop vanuit huis of vanuit een bedrijf een mogelijkheid bieden om als 'broedplaats' voor nieuwe bedrijvigheid te fungeren. Het betreft veelal bedrijven in de vorm van magazijnen met veel expeditie, echter in sommige gevallen wordt dit gecombineerd met een showroom zodat er sprake is van (ondergeschikte) detailhandel. Dit levert een spanningsveld op met het voornemen detailhandel in het centrumgebied, het aangewezen winkelgebied, te concentreren.

Geen van de bestaande bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen biedt momenteel een planologische mogelijkheid voor de vestiging van detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel, in verband met de (ondergeschikte) detailhandelsactiviteiten bij deze groep bedrijven.

De verantwoordelijkheid voor een afweging voor regelingen (planologisch/juridisch) voor dergelijke bedrijvigheid ligt bij de gemeente. De relatie met het uitgangspunt om detailhandel in het centrumgebied te concentreren en de ontwikkeling van 'e-commerce' dient daarbij nauwlettend gevolgd te worden.

### **2.2.8 Nadere regels voor terrassen 2012**

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening 2010 (APV) hebben burgemeester en wethouders nadere regels gesteld aan het hebben van een terras.

Met deze nadere regels 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.

Bij de nadere regels hoort een kaart waarop is aangegeven waar en onder welke voorwaarden een terras is toegestaan. Verder zijn in de nadere regels exploitatietijden, brand- en bergingsvoorschriften, voorschriften omtrent het

gebruik van het terras, en voorschriften voor de inrichting van terrassen opgenomen.

## 2.3 Provinciaal beleid

### **Omgevingsplan Flevoland 2006-2015**

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.



Ontwikkelingsvisie 2030  
(bron: Omgevingsplan 2006)

### Hoofdpijnen 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 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. 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

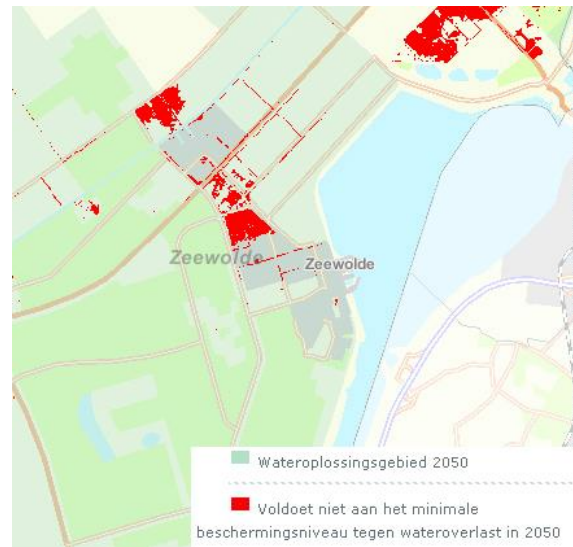
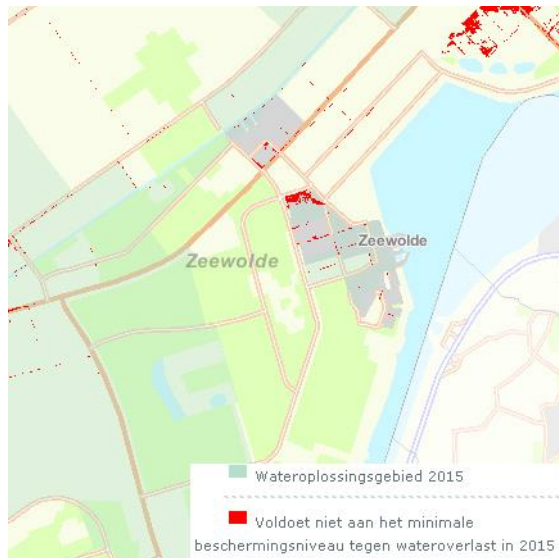
De Veluwerandmeren vormen met duizenden hectaren aan vrij toegankelijke wateroppervlakte een belangrijk watersportgebied dat zich nog verder kan ontwikkelen. De beste kansen lijken te liggen in het Wolderwijd en het brede deel van het Veluwemeer. De ecologische kwaliteit van het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren' 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.

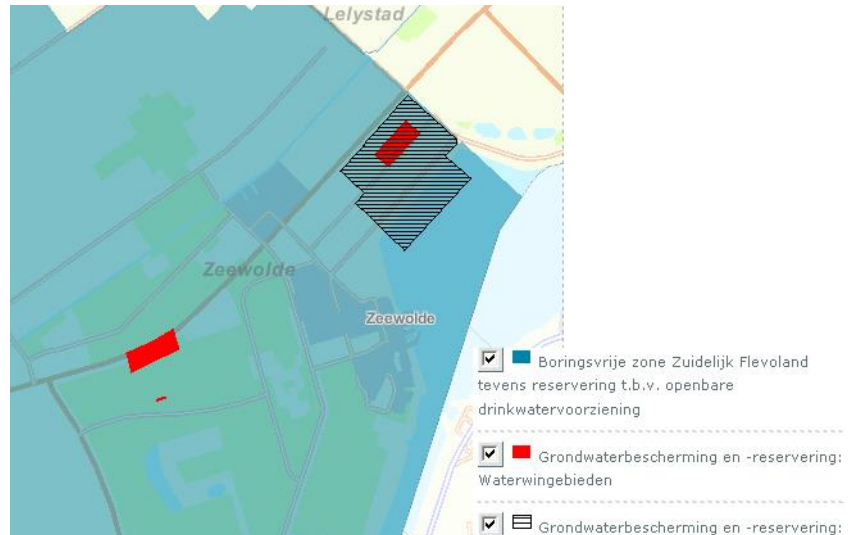
De wateropgave voor de middellange termijn moet in 2015 daadwerkelijk opgelost zijn, terwijl voor de opgave op de lange termijn (2050) in 2009 tussen de gebiedspartners overeenstemming over de oplossingsrichtingen moet zijn. Het waterschap brengt de ruimteclaim voor waterberging uiterlijk in de eerste 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.

### **Partiële herziening omgevingsplan (Water)**

Bij de vaststelling van het Omgevingsplan op 2 november 2006 is bepaald dat het onderdeel waterhuishouding van het plan in 2009 op twee onderwerpen nader uitgewerkt wordt in een partiële herziening.

In de partiële herziening worden de volgende onderwerpen vastgelegd:

- ✓ de waterlichamenkaart en de waterkwaliteitsdoelen en -maatregelen;

- de wateropgave, ook wel bekend onder de naam Waterbeheer
- ✓ 21-ste eeuw of kortweg WB21.

De provincie stelt de kaders voor het waterbeheer. Daarnaast houdt de provincie toezicht op de uitvoering van het waterbeheer volgens die kaders. Het waterschap is verantwoordelijk voor het oplossen van de wateropgave voor wateroverlast en drooglegging.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedsontwikkelingsprocessen adviseert het waterschap de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium over de waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij levert zij kennis over het watersysteem, die nodig is om de wateropgave optimaal mee te koppelen met de ontwikkeling.

### **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.

Overeenkomstig het NBW stellen de gemeenten een waterplan op. Hierin moeten zij minimaal opnemen de gemeentelijke bijdragen aan het uitvoeren van de Europese Kaderrichtlijn Water en 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Belangrijk hierbij is de afstemming met het beheerplan 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.

Voor zowel stedelijk als landelijk gebied geldt bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld of gewijzigd, dat afwenteling op andere gebieden in toekomstige situaties voorkomen moet worden. De afvoer uit het plangebied mag in de toekomstige situatie niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij geldt aanvullend:

- ✓ Wanneer de afvoer in de huidige situatie groter is dan 1,5 l/sec/ha bij een bui die gemiddeld maximaal 1x per 100 jaar voorkomt moet deze in de nieuwe situatie teruggebracht zijn naar maximaal 1,5 l/sec/ha omdat dit de totale afvoercapaciteit van de Flevolandse gemalen is. Daarbij kan gebiedsgericht worden geoptimaliseerd na overeenstemming met de watersysteembeheerder.
- ✓ Het niet afwentelen houdt ook in dat de aanwezige bergingsruimte voor water behouden moet blijven. Dit geldt voor zowel bergingsruimte boven als onder het niveau van het oorspronkelijke maaiveld. De waterbalans (in - uit = berging) moet hetzelfde blijven bij de genoemde 1/100 situatie. Hiervoor geldt een uitzondering wanneer de waterberging niet binnen het plangebied kan plaatsvinden en als niet kan worden



voorkomen dat afwenteling van wateroverlast plaatsvindt. In dit geval kan in overleg met de waterbeheerder compensatie plaatsvinden. De oplossing wordt dan, onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, buiten het plangebied, maar binnen hetzelfde peilgebied gezocht. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

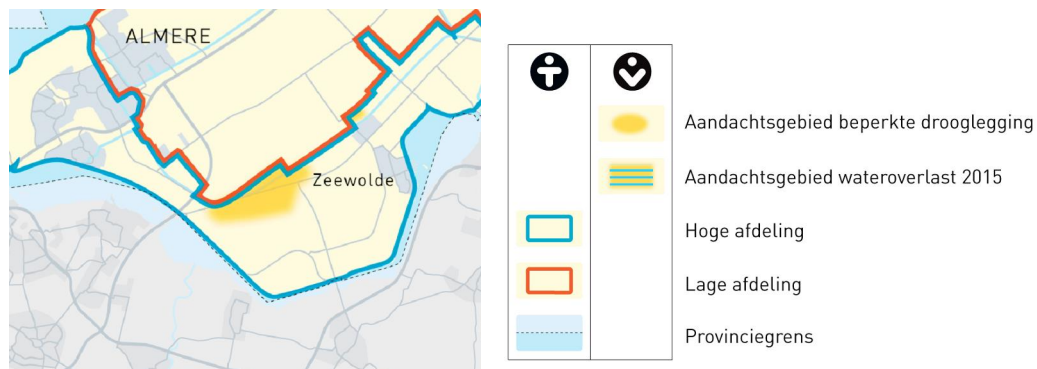
Voor wateroverlast geldt in bebouwd gebied een inundatiekans van 1/100 per jaar. Bij het bepalen van de wateropgave om wateroverlast tegen te gaan, is uitgegaan van de huidige ruimtelijke inrichting. Bij de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het bebouwde gebied moet rekening gehouden worden met de normering voor wateroverlast, zodat ook dan het watersysteem op orde blijft. Wanneer voor een bepaald gebied een ruimtelijk plan wordt ontwikkeld, geldt naast de genoemde hoofdlijnen en inrichtingsprincipes een aantal randvoorwaarden met betrekking tot het watersysteem.

Afwenteling van wateroverlast moet worden voorkomen op een dusdanige manier dat ook gebieden met de meest kritische norm, de bebouwde gebieden, op orde blijven. Dit betekent dat bij neerslagomstandigheden die gemiddeld 1 keer per 100 jaar voorkomen in 2050 (uitgaande van 10% extra neerslagintensiteit) de piekafvoer niet mag toenemen ten opzichte van de huidige ruimtelijke inrichting, wanneer eenzelfde bui zou vallen.

Als er sprake is van een wateropgave in het stedelijk gebied neemt het waterschap het initiatief om deze wateropgave in overleg met de gemeente op te lossen.

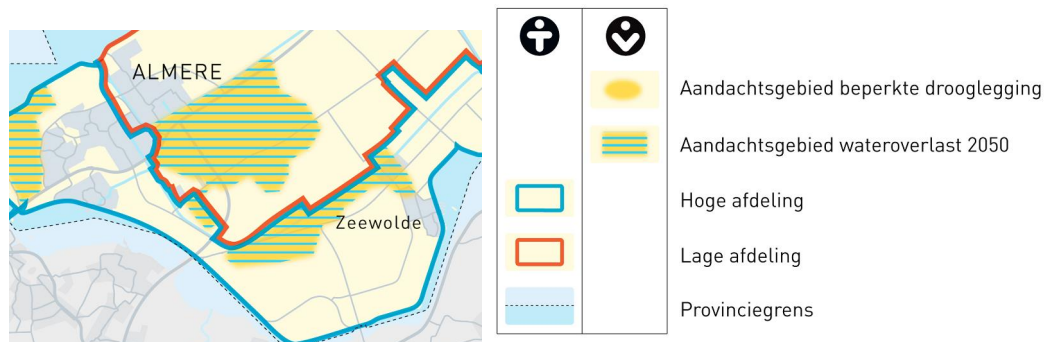
Het grondwaterpeil wordt afgestemd op drooglegging en stabiliteit van gebouwen, vochtvoorziening van stedelijk groen, kwelreductie in geval van slechte grondwaterkwaliteit en infiltratie en berging van hemelwater. De stedelijke groengebieden dienen vooral als recreatief uitloopgebied. Het waterbeheer van die gebieden moet afgestemd zijn op een voldoende vochtvoorziening van de groenstructuur en de recreatiedoelen.

## Wateropgave 2015





## Wateropgave 2050



## 2.4 Rijksbeleid

### 2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

#### Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft

het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

#### Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en

marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

#### **2.4.2 Waterbeleid**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Omgevingsplan van de provincie Flevoland, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Zuiderzeeland en het Waterplan van de gemeente Zeewolde. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende driestapsstrategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### **2.4.3 Europese Kaderrichtlijn Water**

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

De uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand
- Resultaatverplichting in 2015
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau)

#### **2.4.4 Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal

waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

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 5.5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf zullen ook het waterbeleid van het waterschap Zuiderzeeland en van de gemeente Zeewolde nader uiteen worden gezet.

#### **2.4.5 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.

#### **2.4.6 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, 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**

#### **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.

De stedenbouwkundige opzet van het huidige centrum bestaat uit een karakteristiek orthogonaal stelsel van bebouwingscarrés van maximaal 4 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 en het Flevoplein.

De westelijke kant van het centrum ligt nog grotendeels braak. De hoek van de Flevoweg en de Zuiderzeeweg is inmiddels ingevuld min of meer volgens de stedenbouwkundige opzet van het al gerealiseerde deel van het centrum. Hier zijn er op de begane grond geen winkels, maar zorgvoorzieningen met daarboven woningen (3 en 4 lagen).

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.

#### *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 aan de Ravelijn gelegen. 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, Zuiderzeeweg 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 voetgangers.

In de huidige situatie is er in de nabijheid van het plangebied een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig (waaronder het Horsterplein, Flevoplein en de parkeergarage aan de Ravelijn).

### **3.4 Masterplan Centrum 2004**

Het geldende ruimtelijke beleid voor het nog te realiseren centrumgebied tussen de Gouwzee en de Zuiderzeeweg is nog gebaseerd op het 'Masterplan Centrum 2004' en het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009'. Daarin is de verdere ontwikkeling van het centrum voorzien met gesloten bouwblokken met winkel/centrumbestemming op de begane grond en meergezinswoningen op de bovengelige bouwlagen.



Volgens recent marktonderzoek blijkt echter dat de behoefte aan de geplande winkel en centrumfuncties sterk is afgenomen. Eveneens blijkt dat de vraag naar zorgvoorzieningen en zorg- en servicewonen in de nabijheid van het centrumgebied sterk toe neemt. Om aan te sluiten op deze vraag gaat het programma voor het nog te realiseren centrumgebied tussen de Gouwzee en de Zuiderzeeweg, in hoofdlijnen bestaan uit zorgvoorzieningen en zorg/service woningen met daaraan ondergeschikt nog enige detailhandel en gemengde centrumvoorzieningen. Deze programmatische wijzigingen zijn aanleiding om de ruimtelijke/ stedenbouwkundige structuur nader te bekijken en het masterplan centrum 2004 voor het nog te ontwikkelen deel van het centrum tussen Gouwzee en Zuiderzeeweg te actualiseren in het 'Masterplan Centrum 2011'.



## 4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 4.1 Inleiding

De hoofdlijnen van de beoogde ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige opzet voor het centrumgebied van Zeewolde zijn vastgelegd in het Masterplan 2011. Daarmee vormt het Masterplan 2011 de basis voor verdere ruimtelijke, programmatische en technische uitwerking van het gebied.

Deze verdere uitwerking is voorzien in het onderhavige bestemmingsplan 'Ontwikkeling Centrumgebied'.

Het Masterplan 2011 heeft het vorige Masterplan 2004 vervangen en het onderhavige bestemmingsplan 'Ontwikkeling Centrumgebied' is een herziening van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009'.

### 4.2 De stedenbouwkundige randvoorwaarden

#### 4.2.1 Uitgangspunten

De hoofdopzet van het Masterplan 2011 bestaat uit het afronden van de bouwblokken achter de Sfinx, het voltooiën van het bouwblok achter de Albert Heijn en het realiseren van een bouwblok op de hoek van de Horsterweg en de Zuiderzeeweg.



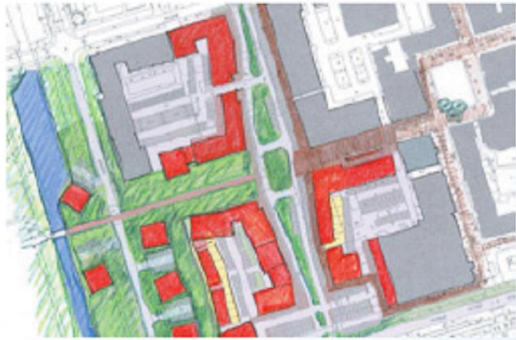
Stedenbouwkundige randvoorwaarden met indicatieve inrichting. Bron: Masterplan 2011.

#### *Woonservicegebied*

Beoogd is om in het plangebied een woonservicegebied te realiseren. Daaronder wordt een gebied verstaan met een verhoogd voorzieningenniveau waarbij het aanbod aan wonen, welzijn en zorg op de vraag van bewoners is afgestemd. Dit gebied is veilig, toegankelijk en prettig leefbaar voor iedereen, maar nadrukkelijk ook voor mensen met een beperking, mensen die slecht ter been zijn, mensen die zorg nodig hebben en/of mensen die ouder zijn.

### *Interactie groenstructuur*

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het groene vrijetijdshart. De begrenzing van het centrumgebied en het vrijetijdshart wordt verzacht door de structuren sterk met elkaar te verweven. Door een deel van het te bouwen programma aan de westzijde van de Zuiderzeeweg te plaatsen. En groen aan de oost zijde van de Zuiderzeeweg te realiseren, ontstaat er interactie tussen het groen en de bebouwing en worden beide structuren sterk met elkaar verweven.



*Interactie groen met indicatieve inrichting. Bron Masterplan 2011.*

### *(verlengde) Gouwzee en parkeerplaats Horsterweg*

De (verlengde) Gouwzee wordt autotoegankelijk verblijfsgebied met een parkeerfunctie voor het centrum. De (verlengde) Gouwzee met het brede profiel vormt een goede overgang en aansluiting tussen de centrumvoorzieningen en het ontwikkelveld met de zorgvoorzieningen en het servicewonen.

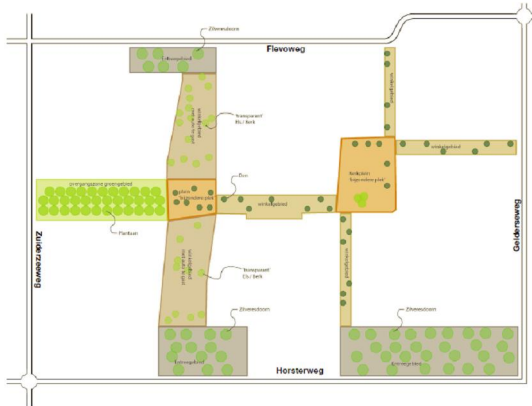


*Verlengde Gouwzee met indicatieve inrichting.*

### **4.2.2 Verkeer**

De verkeersring rond de centrumvoorzieningen bestaat uit de bestaande infrastructuur van de Horsterweg, Gelderseweg en de Flevoweg. Binnen deze verkeersring liggen gesloten bouwblokken, autovrije winkelgebieden en vindt het parkeren plaats in of onder de bouwblokken. De supermarkten aan het Horster- en Flevoplein zijn gunstig gesitueerd, met parkeren aan de voor- en achterzijden.

Vanwege de gewenste verkleuring van het programma van het centrum wordt dit principe met een ring, autovrijwinkelvegebied en parkeren in/onder de bouwblokken aangepast aan de nieuwe en gerealiseerde ontwikkelingen. Met name de parkeerbehoefte van de gerealiseerde ontwikkelingen (waaronder bestaande supermarkten) spelen een belangrijke rol. De (verlengde) Gouwzee wordt in plaats van autovrij, ingericht als autotoegankelijk verblijfsgebied met parkeervoorzieningen voor de bestaande centrumvoorzieningen (supermarkten aan de Gouwzee). De Gouwzee wordt geen onderdeel van de verkeersstructuur. De Zuiderzeeweg blijft onderdeel van de centrumring.



In de aanpassing wordt de inrichting van de (verlengde) Gouwzee aangepast. In de beoogde inrichting van de (verlengde) Gouwzee krijgen het parkeren voor het centrum en het privé parkeren een eigen plek. In de verbrede en autotoegankelijke Gouwzee worden de openbare parkeervoorzieningen voor het centrum gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken wordt privé parkeren ten behoeve van de zorg en het wonen gerealiseerd, waardoor menging wordt beperkt en een te hoge dynamiek (onrust) in de bouwvlakken wordt voorkomen.

### 4.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

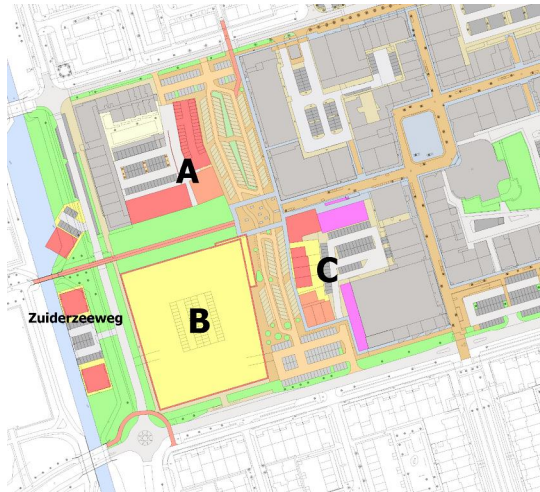
Deze stedenbouwkundige opzet is vertaald in een relatief globaal bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken aangewezen waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd en waarbinnen het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Ook voor de openbare ruimte is een ruime verkeersbestemming gelegd waarbinnen het parkeren kan worden vormgegeven.

Om te voorkomen dat een bouwvlak helemaal wordt volgebouwd is in de regels vastgelegd hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan en hoeveel vierkante meters bebouwing ten behoeve van andere functies er maximaal mogen worden gerealiseerd.

#### 4.3.1 De bebouwing

Zoals hiervoor aangegeven is de bebouwing vastgelegd in ruime bouwvlakken. Daartoe is het gebied opgedeeld in de volgende 4 deelgebieden:

- ✓ Deelgebied A: Sfinx.
- ✓ Deelgebied B: Hoek Horsterweg/Zuiderzeeweg.
- ✓ Deelgebied: Zuiderzeeweg.
- ✓ Deelgebied C: Achter Albert Heijn.

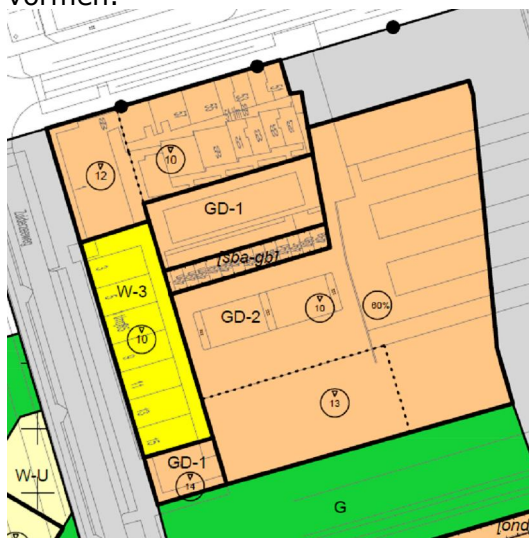


4 Deelgebieden.

Hierna volgt een toelichting op de verschillende bouwvlakken.

***Bouwvlak Sfinx (deelgebied A)***

Voor het bouwvlak van de Sfinx is een afronding beoogd met een combinatie van woonbebouwing in gestapelde en grondgebonden vorm. De hoeken van Flevoweg/Gouwzee en Marktveld/Gouwzee moeten bij de uitwerking zodanig worden vormgegeven dat ze een goede verbijzondering van deze hoeklocaties vormen.



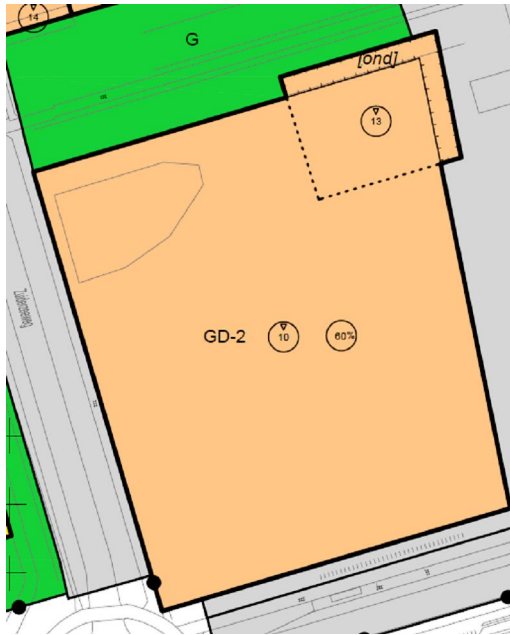
*Ontwerp verbeelding.*

Aan de zuidzijde is een mogelijkheid opgenomen om in 4 bouwlagen te bouwen (bouwhoogte maximaal 13 meter).

De parkeervoorzieningen in de hof zijn ten behoeve van de bewoners . Eén ontsluiting voor auto's is mogelijk op de Gouwzee of op de Flevoweg.

#### Bouwvlak Hoek Horsterweg-Zuiderzeeweg (deelgebied B)

In het bouwvlak in deelgebied B zijn zorgvoorzieningen en zorgwoningen beoogd (gestapeld en grondgebonden), aangevuld met een gemengd programma met woongebouwen met een commerciële functie op de begane grond, voor bijvoorbeeld dienstverlenende bedrijven of ambacht.



Ontwerp verbeelding.

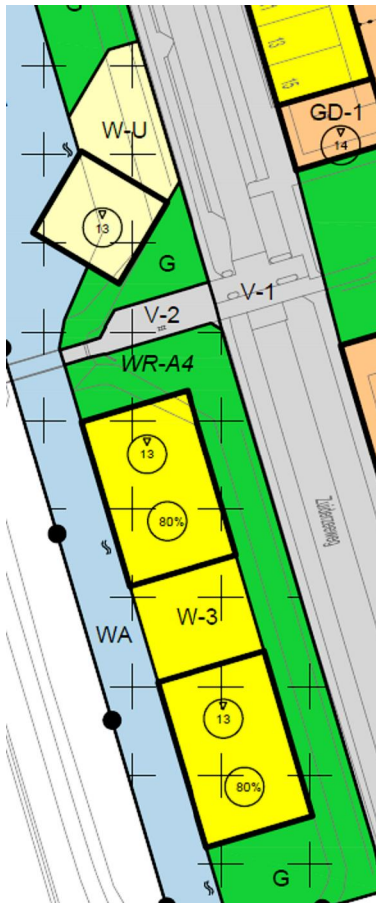
Beoogd is om op de hoek van het Marktveld en de 'Verlengde Gouwzee' een beeldbepalend gebouw te plaatsen. Daartoe is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om hier in 4 bouwlagen te bouwen (maximaal 13 meter) en op de begane grond een arcade te realiseren (onderdoorgang).

#### Deelgebied Zuiderzeeweg

In dit deelgebied is een samenstelling van een aantal vrijstaande woongebouwen beoogd die als zelfstandige architectonische eenheden in maximaal 4 bouwlagen worden gerealiseerd (bouwhoogte maximaal 13 meter). Een deel van de te realiseren woningen is bij recht opgenomen, een ander deel is opgenomen in een nader uit te werken woonbestemming. Afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren programma (duur, goedkoop, zorg of aanleunwoning) kunnen er 2 tot 4 woningen per bouwlaag worden gerealiseerd. De ontsluiting van de appartementen is op de Zuiderzeeweg voorzien.

.





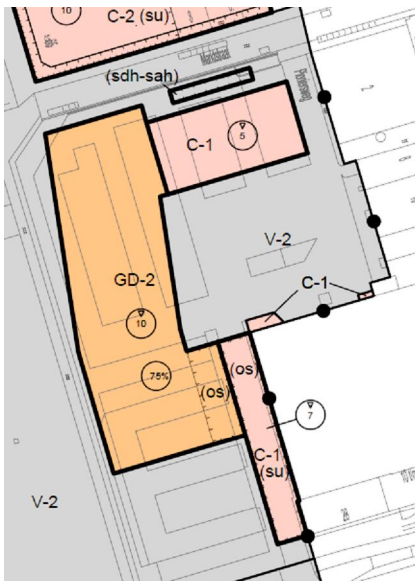
*Ontwerp verbeelding.*

**Bouwvlak achter Albert Heijn (deelgebied C)**

In deelgebied C is beoogd om de bebouwing in dit bouwvlak af te ronden. Het nog te realiseren winkelvloeroppervlak in het centrum krijgt in dit bouwvlak een plaats, aangevuld met gemengde centrum bestemmingen (zoals dienstverlening, service, ambacht). De bebouwing en functies in dit bouwvlak worden onderdeel van het winkelrondje Kerkstraat, Horsterweg, (verlengde) Gouwzee en Marktstraat. Aan de westzijde van de Albert Heijn word aansluitend bebouwing mogelijk gemaakt. waarmee de huidige achterzijde een representatieve uitstraling krijgt. Belangrijk bij de invulling is dat de uitbreiding een openbare uitstraling krijgt en georiënteerd is op het parkeerterrein.

Van belang daarbij is dat het nieuwe binnenterrein bereikbaar blijft voor laden- en lossen en parkeren. Daartoe is in dit bestemmingsplan aangegeven dat er tussen de afronding van de bebouwing en een nieuwe bouwvlak aan de verlengde Gouwzee ruimte beschikbaar moet blijven voor ontsluiting.

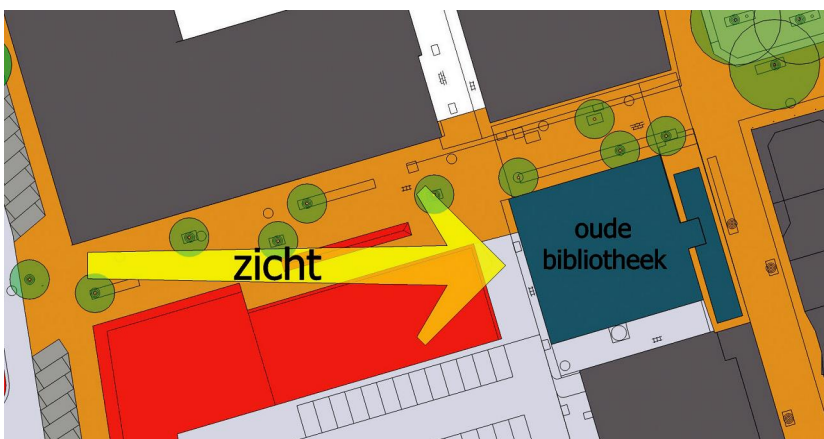




Ontwerp verbeelding.

Aan de zuidzijde van de Marktstraat is ruimte voor winkelontwikkeling. De Marktstraat gaat onderdeel uitmaken van het winkelcircuit rond dit bouwvlak en draagt ook bij aan een versterking van het bestaande winkelrondje (Marktstraat, Gouwzee, Torenstraat).

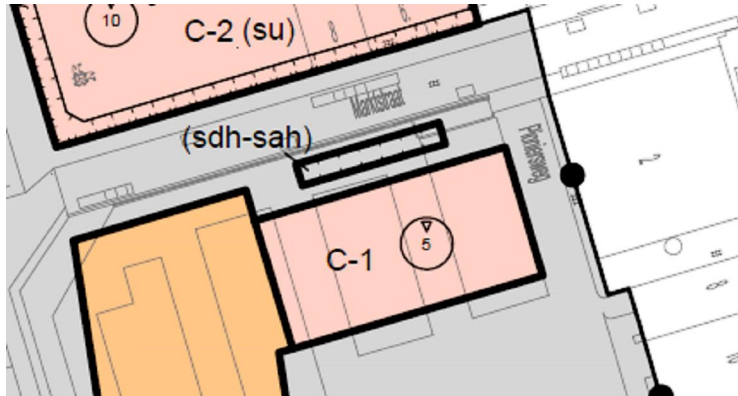
De bebouwing aan de Marktstraat heeft maximaal 1 bouwlaag (circa 5 meter) en is verder naar achter gelegen ten opzichte van de voormalige bibliotheek en de hoekbebouwing Marktstraat/ Gouwzee. Hierdoor krijgt de voormalige bibliotheek een markante ligging in de Marktstaat en is het zicht op de zijgevel vrij. Ter plaatse van de verbreding van het profiel van de Marktstraat ontstaat een verbijzonderde ruimte. Daar kan bijvoorbeeld een overkapping voor een permanent marktkraam in de Marktstraat worden gerealiseerd.



Figuur: Masterplan 2011

In het bestemmingsplan is dat vertaald door het bouwvlak voor de nieuwbouw iets terug te leggen en de mogelijkheid op te nemen voor een overkapping voor een permanente marktkraam (ambulante handel).

Het parkeren in de hof is openbaar zoals in de bestaande hoven in het centrum.



Ontwerp verbeelding.

#### 4.3.2 De openbare ruimte

(Verlengde) Gouwzee

De (verlengde) Gouwzee wordt ingericht als autotoegankelijk verblijfs- en winkelgebied met een parkeerfunctie. Er worden verschillende ruimtes gecreëerd in de verlengde Gouwzee. De entreegebieden aan de zijden van de Flevoweg en de Horsterweg sluiten aan bij het karakter van het Horsterplein afgestemd op de parkeerfunctie. In het centrale gelegen gebied in het verlengde van de Marktstraat wordt een bijzonder verblijfsgebied gerealiseerd waar de voetganger en fietser voorrang hebben op het autoverkeer. In de tussen gelegen winkelgebieden is de auto te gast en zijn parkeervoorzieningen. De inrichting wordt afgestemd op het comfort van het winkelende bezoeker van het centrum.



Met het realiseren van het openbare parkeren in de (verlengde) Gouwzee wordt het parkeren gelijkmatig verdeeld en daar toegevoegd waar de behoefte daadwerkelijk is. Door de verbreding van de Gouwzee worden de bouwvlakken verkleind. In de hoven wordt ten behoeve van de bouwvlakken geparkeerd.

#### Marktveld

De huidige ruimte tussen noord- en zuidzijde van het verlengde van de Marktstraat wordt versmald naar circa 35 meter. Het profiel wordt versmald om deze ruimte aan te laten sluiten bij de omvang van de nieuwe functies (wonen en zorg) en de te realiseren bebouwing rond dit gebied. De aanliggende bebouwing wordt ontsloten via de binnenhoven en de (verlengde) Gouwzee. De ruimte blijft vrij van autoverkeer. In het gebied zijn uitsluitend fiets- en voetpaden toegestaan.



Ontwerp verbeelding.

#### **4.4 De indicatieve invulling van het bestemmingsplan**

Zoals hiervoor gemeld is enige flexibiliteit gewenst om de beoogde ontwikkelingen te kunnen realiseren. Daartoe is een relatief globaal bestemmingsplan opgesteld. De contouren liggen daarin vast maar daarbinnen zijn nog verschillende invullingen mogelijk. Om de contouren als randvoorwaarden in het bestemmingsplan te kunnen vastleggen is een inschatting gemaakt van de invulling die het gebied kan verdragen. Op basis daarvan is vervolgens bekeken wat de gevolgen zijn (met name parkeren en verkeer) van een dergelijke invulling. Om het concreet te maken is precies uitgezocht hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn om de beoogde woningen en vierkante meters andere functies mogelijk te maken (zie paragraaf 4.5 hierna). Vervolgens is bekeken of het gebied voldoende ruimte biedt voor deze functies inclusief het parkeren.

Hierna is eerst de indicatieve programmatische invulling met functies per deelgebied bepaald.

##### **Deelgebied A**

In deelgebied A zijn de volgende functies beoogd:

- ✓ 3<sup>e</sup> vleugel Sfinx (Marktpluin): 15 zorgeenheden en 13 huur goedkoop appartementen.
- ✓ hoek Marktpluin/Gouwzee: 9 middelduur en 2 dure appartementen.

- ✓ westzijde Gouwzee: 14 goedkoop en 6 middelduur appartementen.  
*Totaal wonen A (goedkoop 17, middelduur 15, duur 2).*

### **Deelgebied B**

In deelgebied B zijn de volgende functies beoogd:

- ✓ 100 zorgeenheden
- ✓ 25 appartementen (goedkoop)
- ✓ 300 m<sup>2</sup> kantoor zonder balie
- ✓ 200 m<sup>2</sup> café
- ✓ 200 m<sup>2</sup> restaurant

### **Zuiderzeeweg**

In deelgebied Zuiderzeeweg zijn de volgende functies beoogd:

- ✓ 30 appartementen (middelduur 20, duur 10)
- Totaal wonen B + Zuiderzeeweg (goedkoop 25, middelduur 20, duur 10)*

### **Deelgebied C**

In deelgebied C zijn de volgende functies beoogd:

- ✓ 850 m<sup>2</sup> kantoor met balie
- ✓ 900 m<sup>2</sup> detailhandel (in bestemming Centrum-1)
- ✓ 16 bovenwoningen (goedkoop 8, middelduur 8)
- ✓ 5 grondgebonden multifunctionele woningen (duur)

*Totaal wonen C (goedkoop 8, middelduur 8, duur 5)*

In het bestemmingsplan is daartoe in de regels voorgeschreven dat in totaal binnen de bestemming 'Gemengd-2' niet meer dan 100 zorgeenheden, 110 woningen en 1.550 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte voorzieningen zijn toegestaan. Dit betekent dat de aantallen onderling tussen de verschillende velden, maar binnen de bestemming gemengd-2, uitwisselbaar zijn.

## **4.5 Parkeren**

Op basis van deze randvoorwaarden (zie indicatieve invulling in paragraaf 4.4) is aan de hand van het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zeewolde (zie paragraaf 2.2.5) een parkeerbalans, zoals integraal opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting, opgesteld.

### *Uitgangspunten*

Zowel voor het bestemmingsplan Centrumgebied 2009 alsook voor het Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, bouwaanvraag op de hoek Gelderseweg/ Noordereiland zijn parkeerbalansen gemaakt. Omdat er sinds de vaststelling van deze plannen niets is gewijzigd qua functies in het gebied, hebben de destijds vastgestelde cijfers als uitgangspunt gediend voor de parkeerbalans van de reeds bestaande omgeving.

De nieuwe parkeernormen zijn afkomstig uit CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012. Door gebruik te maken van deze zeer actuele publicatie is een rekenverschil ontstaan tussen de parkeerbalans Masterplan en de voorliggende balans. Voor het bepalen van de

juiste parkeergetallen is een gemiddelde genomen van de waarde uit de bandbreedte behorende bij de kwalificatie 'centrum', 'matig stedelijk'.

In tabel 8 van de CROW-publicatie 317 staan de verschillende aanwezigheidspercentages per hoofdfunctie uiteengezet. Deze aanwezigheidspercentages zijn ook terug te vinden in de parkeerbalans.

Combi-berekening	Aanwzigheidspercentages			
	wonen	kantoor	detailhan	horeca
morgen	50%	100%	30%	20%
middag	50%	100%	60%	50%
s avonds	100%	5%	10%	100%
kocpavond	80%	5%	75%	100%
zaterdag	60%	0%	100%	85%

Aanwzigheidspercentages. Bron: Parkeerbalans reactienota mei 2013

Ook zijn in de CROW-publicatie 317 acceptabele loopafstanden opgenomen tot de verschillende functies.

Voor het completeren van de balans is het aantal parkeerplaatsen geteld in het centrum. Hierbij is rekening gehouden met het vervallen van de tijdelijke parkeerplaatsen achter de Albert Heijn, de parkeerplaatsen aan de Gouwee en de parkeerplaatsen aan de Marktstraat.

Huidige aantal parkeerplaatsen	
Flevoplein	105
Stevinweg	9
Stevinhof	91
Gelderseweg	5
Mitra	114
Politiebureau	29
Parkeergarage	187
Horsterplein	147
Open Hof	41
Pioniersweg	48
Zuiderzeeweg	31
Sfinx	51
<b>Totaal</b>	<b>650</b>

Huidige aantal parkeerplaatsen. Bron: Parkeerbalans reactienota mei 2013

De verschillende gebieden (deel A tot en met C en Zuiderzeeweg) verwijzen naar de indicatieve plancapaciteit die is opgenomen onder paragraaf 4.4.

#### *Uitkomsten*

Op basis van de huidige voorzieningen in het centrum is er een parkeervraag van 1.037 parkeerplaatsen. Anno begin 2013 is er een parkeeraanbod 1.165 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er in de huidige situatie sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen.

Op basis van de huidige voorzieningen in het centrum plus het nieuwe programma ontstaat er een parkeervraag van 1.280 parkeerplaatsen. Door het wegvallen van de tijdelijke parkeerplaatsen zal, in vergelijking met het aanbod van begin 2013, het parkeeraanbod afnemen met 307 plaatsen.

Zodoende is er in het nieuwe programmagebied een opgave tot het realiseren van 425 parkeerplaatsen. De gemeente hanteert in het kader van duurzaam mobiliteitsbeleid een 90% doelstelling. Dat wil zeggen dat er niet voor de piek parkeerplaatsen worden aangelegd, maar voor maximaal 90% van de vraag. Wat de gemeente hiermee feitelijk doet is het bevorderen van het spreiden van autoverkeer en het stimuleren van fietsverkeer. Bij de toekomstige inrichting van het gebied wordt daar ook rekening mee gehouden. Dit betekent dat er op basis van de nu doorgerekende plancapaciteit, een opgave is om 297 parkeerplaatsen te realiseren. Het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het programma dat feitelijk wordt gerealiseerd. De balans is dus dynamisch.



*Aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens uitwerking omgeving Gouwzee, oktober 2013*

In het plangebied zijn, op basis van het huidige programma, zonder daarbij rekening te houden met de aantallen op eigen terrein die horen bij deelgebied B (deze zijn nader te bepalen op basis van het feitelijke programma) mee te rekenen, 355 nieuwe parkeerplaatsen en 82 te handhaven (bestaande) parkeerplaatsen gepland.



### *Loopafstanden en aantallen*

Uit de illustratie hieronder blijkt dat binnen een straal van 100 meter van de diverse functies aan de Gouwe voldoende parkeergelegenheid aanwezig is om aan de norm te voldoen. De geplande aantallen zijn hierin ook weergegeven.



### Beoordeling Parkeerbalans

Bij de inspraak is de parkeerbalans door een aantal partijen bestreden (zie daarover de reactienota die als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen). Ten behoeve van de behandeling van de reactienota in de raadscommissie hebben partijen een deskundigenrapport van Goudappel Coffeng overlegd ter onderbouwing van de inspraakreactie. De inspraakreactie en het deskundigenrapport zijn beoordeeld door een tweede onafhankelijke deskundige RoyalHaskoningDHV. Deze komt tot de conclusie dat de uitgangspunten op basis waarvan de gemeente de parkeerbalans opstelt, overeenkomen met het beleid dat hierover is vastgesteld. De uitgangspunten die hierbij gehanteerd worden zijn logisch en goed toepasbaar op dit plangebied. De keuze om niet voor de piek parkeerplaatsen aan te leggen komt voort uit het duurzaam mobiliteitsbeleid. De gemeente wil op deze wijze spreiding van autoverkeer en stimuleren van fietsgebruik bevorderen.

De parkeerbalans is geen statisch document maar wordt bij de invulling van elke fase in het plangebied geactualiseerd.

Borging van het parkeren in het bestemmingsplan:

Om in het bestemmingsplan te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen ten behoeven van de beoogde ontwikkelingen worden voorzien, is in de algemene gebruiksregels opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien volgens de normen van de 'Notitie toepassen parkeernormen'.

Daarnaast is onder de bestemmingen een nadere eisen regeling opgenomen, op grond waarvan in de omgevingsvergunning nadere eisen aan de omvang en situering van de bebouwing kunnen worden gesteld vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen. Hiermee wordt de aanleg van voldoende parkeergelegenheid afgedwongen. Deze regeling in het bestemmingsplan, zet de aanvullende werking van de bouwverordening op het punt van de parkeerregels buiten werking.



## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 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.

### **5.1.2 Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied**

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen zijn voorzien langs de Zuiderzeeweg, de Flevoweg en de Horsterweg, en kunnen te maken krijgen met wegverkeerslawaai van deze wegen.

De Zuiderzeeweg en de Flevoweg zijn 30 km-wegen. In de huidige situatie is op de Horsterweg nog sprake van een snelheidsregiem van 50 km/uur. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal voor deze weg een verkeersbesluit worden genomen en in samenhang met de beoogde realisatie in het plangebied zal de weg worden ingericht als 30 km/uur gebied. De verwachting is dat de verkeersintensiteiten op de Horsterweg daardoor zullen verminderen. In de huidige situatie is sprake van ca. 8.100 motorvoertuigen/etmaal en in 2022 wordt de intensiteit geprognosticeerd op ca. 5.400 motorvoertuigen/etmaal.

De wegen waarop de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt hebben formeel geen geluidszone en hoeven derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidsbelastingen wel bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Dat is gebeurd in een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai door het akoestisch bureau Alcedo BV. Het integrale rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen (zie bijlage 3).

Uit de berekeningsresultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

- ✓ Ten gevolge van het wegverkeer op de Zuiderzeeweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij gebouw 1, 2 en 3 overschreden. Ter plaatse van gebouw 4 en 5 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.
- ✓ Ten gevolge van het wegverkeer op de Flevoweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden bij gebouw 4. Bij gebouw 1, 2, 3 en 5 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.
- ✓ Ten gevolge van het wegverkeer op de Horsterweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij gebouw 1 en 5 overschreden. Bij gebouw 2, 3 en 4 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De

- geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.
- ✓ De gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief 5 dB correctie art. 110g Wgh, bedraagt maximaal 62 dB.
  - ✓ Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied worden in het plangebied niet reëel geacht gelet op het binnenstedelijke milieu en de hoge kosten.

In deze situatie hebben alle wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur en daarom formeel geen geluidszone. Er hoeft daarom geen hogere grenswaarde vastgesteld te worden. Aangezien de geluidsbelastingen overal lager zijn dan de maximaal toelaatbare grenswaarden, worden de woningen in deze situatie inpasbaar geacht, mits bij realisatie van de woning rekening wordt gehouden met voldoende geluidswering van de gevel. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de geluidswering van de gevel.

## **5.2 Bodem**

In dit bestemmingsplan 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. Het resultaat van dit bodemonderzoek was dat geen sprake was van een verontreinigde bodem waarvoor maatregelen zouden moeten worden getroffen.

In november 2013 is deze informatie geactualiseerd met een nieuw verkennend bodemonderzoek. Volgens de conclusies van dit nieuwe bodemonderzoek geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek (enkele licht verhoogde parameters in bovengrond en grondwater).

Het integrale onderzoek is als bijlage 2 in dit bestemmingsplan opgenomen.

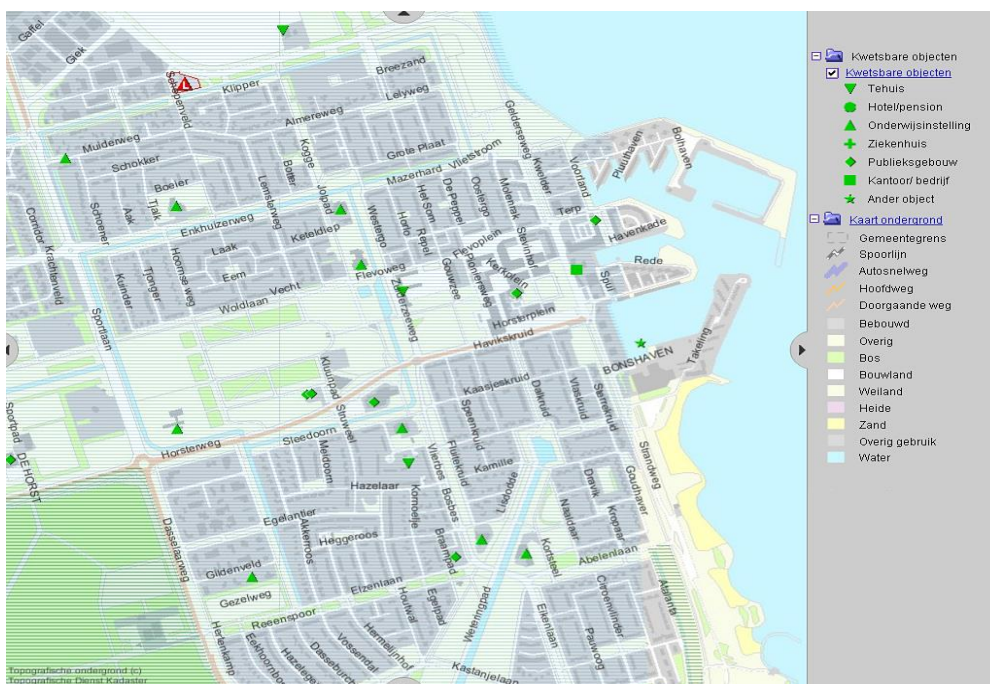
### **5.3 Externe veiligheid**

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.



Risicokaart  
Bron: provincie Flevoland

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het **Besluit NIBM**;
- de Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. 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.

#### **5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

In het plangebied is een (her) ontwikkeling met zorg, wonen en commerciële functies voorzien. Op voorhand is niet uit te sluiten dat door deze ontwikkelingen geen sprake zal zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m<sup>3</sup>, voor zowel van fijn stof - PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan er niet zonder meer van uit worden gegaan dat het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse zal leiden.

Ten behoeve van de (her)ontwikkeling heeft de Raad van de gemeente Zeewolde in 2011 het Masterplan Centrum 2011 vastgesteld. Daarin is een nieuw programma (van eisen) en een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor dit gedeelte van het centrum uitgewerkt.

Dat betekent dat ook het luchtkwaliteitsonderzoek uit 2009 moet worden geactualiseerd. Dat was namelijk nog gebaseerd op het Masterplan 2004 met meer winkels en minder zorgvoorzieningen. Daartoe is de 'Actualisering Luchtkwaliteitsonderzoek Ontwikkeling Centrumgebied' opgesteld<sup>1</sup>. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De conclusies van deze actualisering luiden dat de aanpassingen in het programma leiden tot lagere verkeersintensiteiten (vooral door vermindering winkels) en dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet worden overschreden.

De conclusie is dan ook dat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg staat aan de realisering van de beoogde ontwikkeling.

## **5.5 Water**

### **5.5.1 De watertoets**

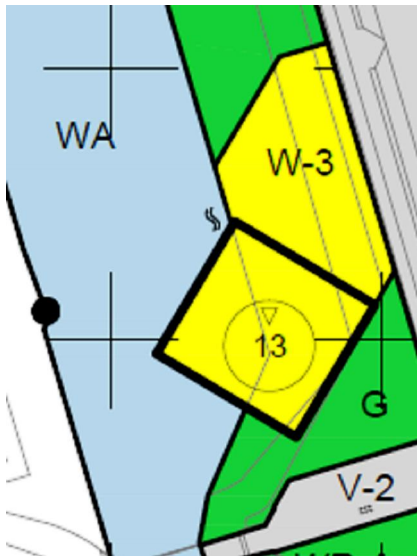
Op elk ruimtelijk plan is de watertoets van toepassing zoals beschreven in het rapport "De watertoets toegepast in Flevoland", van 3 september 2003. Omdat er geen waterhuishoudkundige wijzigingen zijn ten opzichte van het nu geldende plan, kan worden volstaan met een waterparagraaf van het niveau 3 zoals 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.

### **5.5.2 Beschrijving huidig watersysteem**

Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 5 ha., is vanaf het begin van Zeewolde bestemd als te ontwikkelen centrumgebied en wordt stapsgewijs, afhankelijk van de vraag, bouwrijp gemaakt. Alleen langs de groene oever aan de westzijde van de Zuiderzeeweg is oppervlaktewater in de vorm van een gracht aanwezig. Deze gracht heeft ook de bestemming Water gekregen. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een klein gedeelte daarvan te overbouwen met een vrijstaande appartementengebouw.

---

<sup>1</sup> *Actualisering Luchtkwaliteitsonderzoek Ontwikkeling Centrumgebied, mRO b.v., januari 2013, 07.18.*



Fragment Verbeelding: 'Ontwikkeling Centrumgebied'.

Al het afstomende regenwater wordt via een regenwaterrioolstelsel op deze gracht geloosd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' zijn door de Rijksdienst uitgebreide studies gedaan naar de hoeveelheid benodigd oppervlaktewater. In deze berekeningen zijn alle verhardingen, ook die van de onderhavige bouwvlakken, meegenomen. Uit 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 geen primaire waterkering aanwezig. 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. De onderhavige bouwplannen zijn niet in deze beschermingszone voorzien.

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.

### **5.5.3 Toekomstige situatie**

In het plangebied is circa 22.000 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing mogelijk en circa 4.000 m<sup>2</sup> verhardingen (exclusief wegen) voorzien.

In de huidige situatie is circa 7.000 m<sup>2</sup> van het gebied al met parkeerharding ingericht (exclusief de wegen).

Verder voorziet het geldende bestemmingsplan al in circa 18.000 m<sup>2</sup> bebouwing en is het gehele plangebied in het geldende bestemmingsplan aangewezen voor bebouwing (Centrum) of verharding (Verkeer).

In die zin voorziet het onderhavige bestemmingsplan niet in een verslechtering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

In het gebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd waarop alle verhardingen zijn aangesloten. 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 zal ook een vuilwaterriool worden aangelegd. 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 230 woningen voorzien.

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Voor de gemeente Zeewolde is archeologiebeleid opgesteld in de vorm van een Archeologische beleidskaart, een toelichting en catalogus van archeologische monumenten.

Het Archeologiebeleid is opgesteld om de bodemschatten te beschermen. De doelstellingen van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn dat:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Daarbij worden andere ruimtelijke belangen niet uit het oog verloren en zet de gemeente zich in voor evidente archeologische waarden. De gemeente gaat dus voor een selectief beleid, gericht op die archeologische waarden die

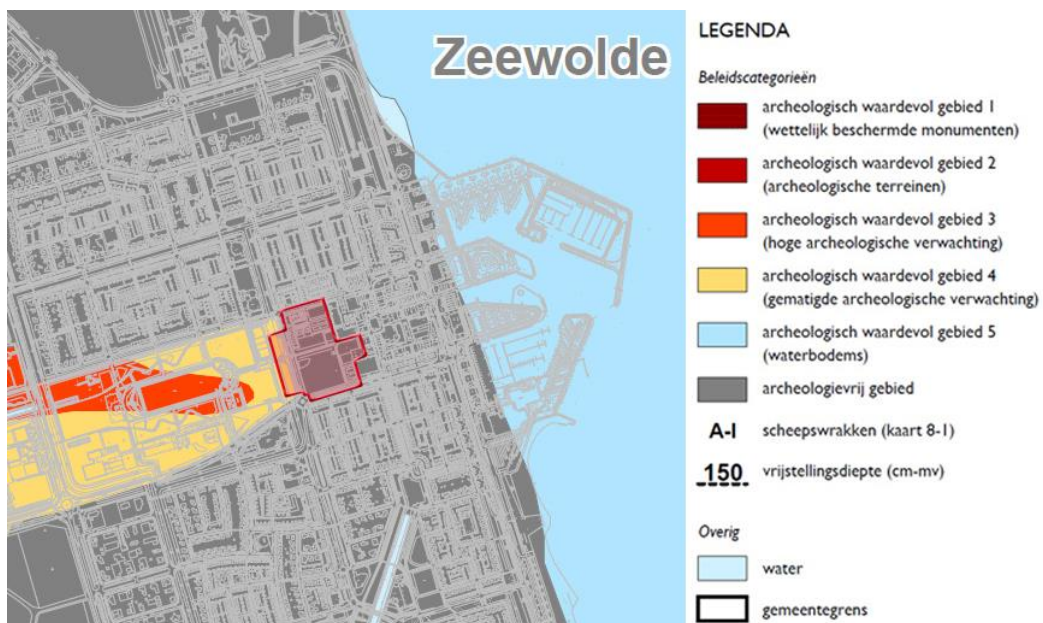
essentieel zijn voor de geschiedschrijving van de gemeente. Daarom worden er in het beleid zes gebieden onderscheiden. Voor elk gebied geldt een ander afwijkingregime voor werkzaamheden met een bepaald oppervlak en diepte.

Zeewolde is een relatief nieuw dorp op voormalige zeebodem. In deze zeebodem zijn onder andere resten van voorhistorische nederzettingen en van (vergaane) schepen uit de periode sinds de middeleeuwen gevonden. De vindplaatsen zijn aangemerkt als archeologische monumenten.

Volgens de Archeologische beleidskaart is nagenoeg het gehele plangebied in archeologievrij gebied gesitueerd. 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.

Alleen de groenstrook langs de Zuiderzeeweg is volgens de beleidskaart gesitueerd in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt voor ingrepen kleiner dan 1,5 hectare een vrijstelling van archeologisch onderzoek.

Het gebied heeft daartoe op de verbeelding van het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. Volgens deze dubbelbestemming geldt voor ingrepen van 1,5 hectare of meer, de verplichting om vooraf archeologisch onderzoek te doen.



## 5.7 Flora & fauna

### ***Toets in het kader van gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (overkoepelende naam voor -combinaties van – Vogel- of Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten ('neetenzij' principe).

### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

Zoon, bureau voor ecologie heeft een Natuurtoets voor het plangebied uitgevoerd<sup>2</sup>. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit onderzoek komt het volgende naar voren:

Een deel van het plangebied heeft zeer goed ontwikkelde natuurwaarden, een vochtig schraalland en rietland met orchideeën. Er ligt ook een natuurlijk loofbosje.

Er is een licht negatief effect te verwachten op de natuurwaarden van de oevers van de Randmeren. Dit is echter niet significant.

### ***Toets in het kader van soortbescherming***

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

---

<sup>2</sup> Zoon, bureau voor ecologie, 'Natuurtoets Centrum Zeewolde, 31 oktober 2012.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

### ***Soortbescherming in relatie tot het plangebied***

Zoon, bureau voor ecologie heeft een Natuurtoets voor het plangebied uitgevoerd<sup>3</sup>. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit onderzoek komt het volgende naar voren:

Een deel van het plangebied heeft zeer goed ontwikkelde natuurwaarden, een vochtig schraalland en rietland met orchideeën. Er ligt ook een natuurlijk loofbosje.

Voor de lokale populaties van enkele beschermde soorten (moeraswespenorchis, geelhartje, rietorchis, rapunzelklokje) is het effect van het plan zeker zeer sterk negatief. Dat betekent dat er voor het bouwrijp maken van het vochtige schraalland een ontheffing van artikel 8 van de Flora- en faunawet nodig is voor het vernietigen van alle lokale groeiplaatsen van **moeraswespenorchis, rietorchis en rapunzelklokje**.

### ***Conclusie Natuur***

De bepalingen in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 staan niet in de weg aan de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn beoogd. De verwachting is dat eventueel benodigde ontheffingen (FFW) en vergunning (Nbw 1998), onder voorwaarden, kunnen worden verkregen.

Vast staat dat voor het bouwrijp maken van het vochtige schraalland een ontheffing van de Flora en faunawet nodig is voor planten. Een dergelijke ontheffing is alleen mogelijk als het voortbestaan van deze soorten in de directe omgeving gegarandeerd is.

De verwachting is dat daarvoor een ontheffing kan worden verkregen omdat het voortbestaan kan worden gegarandeerd door in de omgeving een terrein af te graven en daar hooi van het vochtige schraalland uit te spreiden. Op die wijze zullen de beschermde soorten, die in het plan verloren gaan, zich kunnen hervestigen.

<sup>3</sup> Zoon, bureau voor ecologie, 'Natuurtoets Centrum Zeewolde, 31 oktober 2012.

Mogelijk is het bebouwen van het schraalland, rietland en loofbosje ook negatief voor lokale populaties van beschermde dieren. Om dat te kunnen vaststellen zal in het voorjaar **nader onderzoek** naar het voorkomen van deze soorten moeten plaatsvinden.

Mocht uit het nader onderzoek blijken dat ook voor beschermde dieren een ontheffing Flora- en faunawet nodig is, dan zal ook voor deze diersoorten moeten worden aangetoond dat het voorbestaan in de directe omgeving gegarandeerd is.

De verwachting is dat een dergelijke ontheffing kan worden verleend, wanneer in de directe omgeving eerst het vergelijkbare schraalland wordt ontwikkeld als vervangen leefgebied voor de beschermde diersoorten.

Voor het bebouwen van een zeer geschikt jachtgebied van de meervleermuis en geschikt leefgebied van de kleine modderkruiper is een vergunning volgens de Natuurbeschermingswet nodig. Vergunningverlening is alleen mogelijk als met een **verstoring- en verslechteringstoets** wordt aangetoond dat de verstoring en verslechtering aanvaardbaar is.

De verwachting is dat de vergunning onder voorwaarden kan worden verleend. De verstoring en verslechtering is aanvaardbaar nu de omvang beperkt is en in de directe omgeving voldoende leef en jaaggebied behouden blijft.

Het bouwrijp maken van de drie natuurlijke terreinen zal bovendien moeten worden uitgevoerd buiten de voortplantingstijd van amfibieën (februari – juni) en de broedtijd van vogels (maart – juli). Daarmee wordt overtreding van de flora- en faunawet voor broedvogels voorkomen en wordt voor tabel 1 soorten voldoende acht gegeven op de zorgplicht.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### ***Digitaliseringsvereisten***

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden

van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Opbouw regels en verbeelding**

### ***Regels***

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij 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.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de 'standaardopbouw' is in de SVBP2012 ook een aantal begrippen en de wijze van meten vastgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan is daarop afgestemd, waarbij ook gebruik gemaakt is van de standaardregels van de gemeente Zeewolde.

### ***Analoge verbeelding (plankaart)***

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het

bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

### **6.3 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.

### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

#### ***Artikel 1 en 2 Begrippen en Wijze van meten***

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012 en de standaardplanregels van de gemeente Zeewolde.

Voor de wijze van meten van de oppervlakte van gebouwen geldt dat de oppervlakte van balkons daarin worden meegerekend.

#### ***Artikel 3 Centrum-1***

Deze bestemming is gebruikt voor de beoogde uitbreiding van het winkelrondje op de locatie naast de bibliotheek en een aantal lage winkelunits aan de achterzijde van de Albert Heijn.

Ter plaatse zijn centrumvoorzieningen mogelijk in de vorm van detailhandel (met uitzondering van een supermarkt) of lichte horeca.

Voor beide uitbreidingen geldt dat aan de Marktstraat niet meer dan 1 bouwlaag is toegestaan. Op de verbeelding is dat vastgelegd met een maximale bouwhoogte van 5 meter (naast de bibliotheek) en 7 meter (achter de Albert Heijn).

Het bouwvlak mag volledig worden ingevuld met een gebouw (bebouwingspercentage is 100%). Maar het achterterrein moet wel bereikbaar blijven voor laden en lossen. Daarom is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Ter plaatse moet ruimte beschikbaar blijven voor een ontsluitingsweg.

#### ***Artikel 4 Centrum-2***

Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009'. Bij de controle van dat bestemmingsplan bleek



namelijk dat het bouwvlak niet correct op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan was aangegeven. Dat is in dit bestemmingsplan hersteld door het bouwvlak correct op te nemen en de bestemmingsregeling volledig over te nemen. Daarbij heeft wel een zekere standaardisering met de bestemming Centrum-1 plaatsgevonden. Zo is geen regeling voor terrassen meer in deze bestemming opgenomen.

#### **Artikel 5 Gemengd-1**

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande gebouwen van de Sfinx en gebaseerd op de regeling in het geldende bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn wonen, maatschappelijk, persoonlijke- en publieke dienstverlening, detailhandel en lichte horeca toelaatbaar en vrij uitwisselbaar.

#### **Artikel 6 Gemengd-2**

Deze bestemming heeft een globale opzet, maar is wel een eindbestemming op grond waarvan de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De maximale bebouwingscontouren, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn vastgelegd.

Op een hoek is een grotere bouwhoogte toegestaan, waarmee de verbijzondering van deze hoeken ook in bouwmassa mogelijk is. Kwalitatieve zaken als 'architectonische verbijzondering' hoeken kunnen niet afdwingbaar in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Beter is om hierover privaatrechtelijke afspraken te maken met de initiatiefnemer of een beeldkwaliteitsplan vast te stellen dat deel gaat uitmaken van de welstandsnota.

Het bebouwingspercentage is afgestemd op de bebouwing die in het Masterplan is ingevuld. Voorwaarde is bovendien dat het parkeren kan worden opgelost. Daarnaast is het mogelijk om ook voor het bebouwingspercentage een afwijkingsmogelijkheid in te bouwen onder de voorwaarde dat de initiatiefnemer met goede parkeeroplossing komt en aansluit bij de uitgangspunten van het Masterplan.

Ook de functies zijn in eerste instantie volledig uitwisselbaar gemaakt. Om toch de sturing uit het Masterplan in te brengen, zijn in de bestemmingsomschrijving een aantal harde eisen uit het programma opgenomen. Dat is nodig omdat anders alles met bijvoorbeeld woningen kan worden ingevuld, en de zorgcomponent nooit wordt gerealiseerd. Het aantal woningen is hier beperkt tot maximaal 110 stuks. Ook voor de kantoorfunctie (dienstverlening), detailhandel en horeca is een maximum bepaald van in totaal 1.550 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 7 Groen**

Deze bestemming is gebruikt om de groene oever zoveel mogelijk te behouden. Vanwege flora- en fauna zouden hier misschien nog maatregelen moeten worden genomen die in het bestemmingsplan worden verwerkt (natuurontwikkeling op de oever of iets dergelijks).

### **Artikel 8 Verkeer-1**

Deze bestemming is gebruikt voor de wegen met een belangrijke verkeersfunctie voor het doorgaande verkeer.

### **Artikel 9 Verkeer-2**

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie en met een belangrijke verblijfsfunctie. Hier is het groene karakter van de Gouwzee niet in de bestemming meegenomen. Dat is omdat een groenbestemming of aanduiding weinig flexibiliteit biedt bij de uitvoering van het inrichtingsplan.

### **Artikel 10 Water**

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande watergang.

### **Artikel 11 Wonen-3**

Deze bestemming is enerzijds gebruikt voor de bestaande woningen langs de oostzijde van de Zuiderzeeweg en anderzijds voor de beoogde nieuwe woongebouwen met in totaal maximaal 20 aan de overzijde van deze weg. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangeduid. In dat geval mag het aangeduide maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden.

### **Artikel 12 Wonen – Uit te werken**

Deze uit te werken bestemming geeft nog geen rechtstreekse bouwtitel. Alvorens met succes een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden aangevraagd moet deze woonbestemming eerst worden uitgewerkt. Beoogd is ter plaatse één woongebouw mogelijk te maken met maximaal 10 appartementen en een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Na uitwerking gelden dezelfde bouwregels als onder de bestemming Wonen-3. Uiteindelijk zijn maximaal 30 woningen toegestaan verdeeld over de woongebouwen aan de groenzone.

### **Artikel 13 Waarde Archeologie-4**

Deze bestemming is afgestemd op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zeewolde. Deze strook heeft volgens de Archeologische beleidskaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen van minder dan 1,5 hectare. Gelet op de beperkte omvang van dit gebiedje kun je vraagtekens zetten bij de noodzaak van deze dubbelbestemming. Aan de andere kant kan het gebiedje in de toekomst natuurlijk deel gaan uitmaken van een aangrenzende grootschalige ontwikkeling. Als we de dubbelbestemming niet opnemen lopen we de kans op een reactie vanuit de archeologische hoek. In de praktijk zal de dubbelbestemming geen beperkingen opleveren en kan het geen kwaad om hem te laten staan.

Overigens kan de beoogde bebouwing dus zonder voorafgaand archeologisch onderzoek en zonder afwijking (voor archeologie) worden gerealiseerd. De omvang is immers kleiner dan 1,5 hectare.

#### **Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels**

In artikel 3 en artikel 4 is bepaald dat de gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Als de grens van het bouwvlak wordt overschreden door een ondergeschikt bouwdeel van deze gebouwen, zoals een dakoverstek, kan dat met deze bepaling worden opgelost. Zolang de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt is dat toelaatbaar.

#### **Artikel 16 Algemene gebruiksregels**

De algemene gebruiksregels zijn van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

In aanvulling op het verbod op strijdig gebruik zoals opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, 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 Wabo. Daarnaast zijn in een aantal bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook overtreding van de specifieke gebruiksregels wordt als strijdig gebruik aangemerkt zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

#### **Artikel 17 Algemene afwijkingsregels**

Ook voor de afwijkingsbepalingen geldt dat in artikel 11 van de planregels algemene afwijkingsregels zijn opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

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

#### **Artikel 18 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 19 Slotregel**

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



## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkeling Centrumgebied' heeft vanaf 6 februari 2013 t/m 19 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 27 februari 2013 is daarover een inspraakavond gehouden.

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 2 vooroverlegreacties ontvangen. In de bij deze toelichting behorende 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een beoordeling. De 'Reactienota' is als bijlage 6 achter deze toelichting opgenomen.

#### ***Inspraakreacties***

Gedurende de reactietermijn zijn in totaal 6 inspraakreacties ontvangen. In de bij deze toelichting behorende 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een beoordeling. De 'Reactienota' is als bijlage 6 achter deze toelichting opgenomen.

#### ***Zienswijzen***

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkeling Centrumgebied' met ingang van PM gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met PM). Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn PM 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**

Samen met het bestemmingsplan kan een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kan de gemeente bepaalde kosten verhalen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De gemeente is eigenaar van de grond. Het kostenverhaal vindt dan ook plaats via de gronduitgifte. Het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Eventuele planschade voor derden ten gevolge van de ontwikkelingen komt niet voor rekening van de gemeente, maar zal gedragen moeten worden door de initiatiefnemer. Om dit risico enigszins te kunnen inschatten is een risico analyse planschade gemaakt, waaruit blijkt dat de risico's nihil zijn.

### **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 handhavingsprocedure***

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

- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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.