



**Zeewolde**

**Bestemmingsplan Polderwijk**

**Vastgesteld**



**Rho**

**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**BESTEMMINGSPLAN POLDERWIJK**

**CODE 138004 / 25-09-2014**



**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>              | <b><u>blz</u></b> |
|--|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                      | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                         | 1                 |
| 1. 2. Geldend bestemmingsplan            | 1                 |
| 1. 3. Leeswijzer                         | 2                 |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                   | <b>3</b>          |
| 2. 1. Rijksbeleid                        | 3                 |
| 2. 2. Provinciaal beleid                 | 3                 |
| 2. 3. Beleid van het waterschap          | 6                 |
| 2. 4. Gemeentelijk beleid                | 8                 |
| <b>3. HUIDIGE SITUATIE</b>               | <b>11</b>         |
| 3. 1. Ontwikkeling Polderwijk            | 11                |
| 3. 2. Huidige situatie                   | 12                |
| 3. 3. Nog in te vullen locaties          | 16                |
| <b>4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN</b>    | <b>18</b>         |
| 4. 1. Waterparagraaf                     | 18                |
| 4. 2. Bodem                              | 18                |
| 4. 3. Luchtkwaliteit                     | 19                |
| 4. 4. Wegverkeerslawaaï                  | 19                |
| 4. 5. Milieuzonering                     | 20                |
| 4. 6. Ecologie                           | 20                |
| 4. 7. Externe veiligheid                 | 21                |
| 4. 8. Archeologie                        | 22                |
| 4. 9. Duurzaam bouwen                    | 22                |
| 4. 10. Kabels en leidingen               | 23                |
| <b>5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b> | <b>24</b>         |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                | <b>30</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 30                |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid        | 30                |
| 6. 3. Grondexploitatie                   | 30                |

**BIJLAGE**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Polderwijk</b> |
|------------------|--|



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De gemeente Zeewolde is al enige tijd bezig met het ontwikkelen van de nieuwe uitbreidingslocatie Polderwijk. Dit is de uitbreidingslocatie voor de kern Zeewolde. De ligging van de wijk is in figuur 1 weergegeven. De nieuwe wijk wordt gefaseerd aangelegd. Ten behoeve van de nieuwe wijk is in 2002 een masterplan opgesteld. In 2004 is door de gemeenteraad voor de nieuwe wijk een globaal bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan bevatte een uit te werken bestemming om de ontwikkeling van de wijk mogelijk te maken. De afgelopen jaren zijn er diverse uitwerkingsplannen gemaakt. Het globale bestemmingsplan Polderwijk is bijna 10 jaar oud. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan daarom geactualiseerd te worden. Een gedeelte van het bestemmingsplan Polderwijk is inmiddels herzien. Het betreft hier Polderwijk Noord, waarvoor in 2012 een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.



Figuur 2. Ligging Polderwijk

Dit bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor het reeds gerealiseerde gedeelte van Polderwijk en wordt conform de huidige situatie vastgelegd. Op een aantal plekken zijn nog geen woningen gerealiseerd. Voor deze locaties wordt wederom een uit te werken bestemming opgenomen.

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is *Polderwijk* (vastgesteld 28 oktober 2004). Dit bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om Polderwijk verder uit te werken. Op basis van het globale bestemmingsplan zijn in totaal 11 gebieden uitgewerkt.

Daarnaast is in 2011 voor de zorgboerderij aan de Geldersweg een partiële herziening van het moederplan *Polderwijk* vastgesteld. De regeling uit de partiële herziening wordt in dit bestemmingsplan meegenomen.

### **1. 3. Leeswijzer**

Na deze inleiding is de toelichting als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld;
- hoofdstuk 3 geeft een schets van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling van Polderwijk;
- de relevante omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde;
- een juridische toelichting wordt in hoofdstuk 5 gegeven;
- afgesloten wordt in hoofdstuk 6 met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Rijksbeleid

#### ***De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is vanaf 1 oktober geheel in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Langs Zeewolde loopt de Zeewolderdijk. Dit is een primaire waterkering buiten het kustfundament. Voor de dijk is een regeling opgenomen. Zie hiervoor onder meer de waterparagraaf.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen andere rijksbelangen.

### 2. 2. Provinciaal beleid

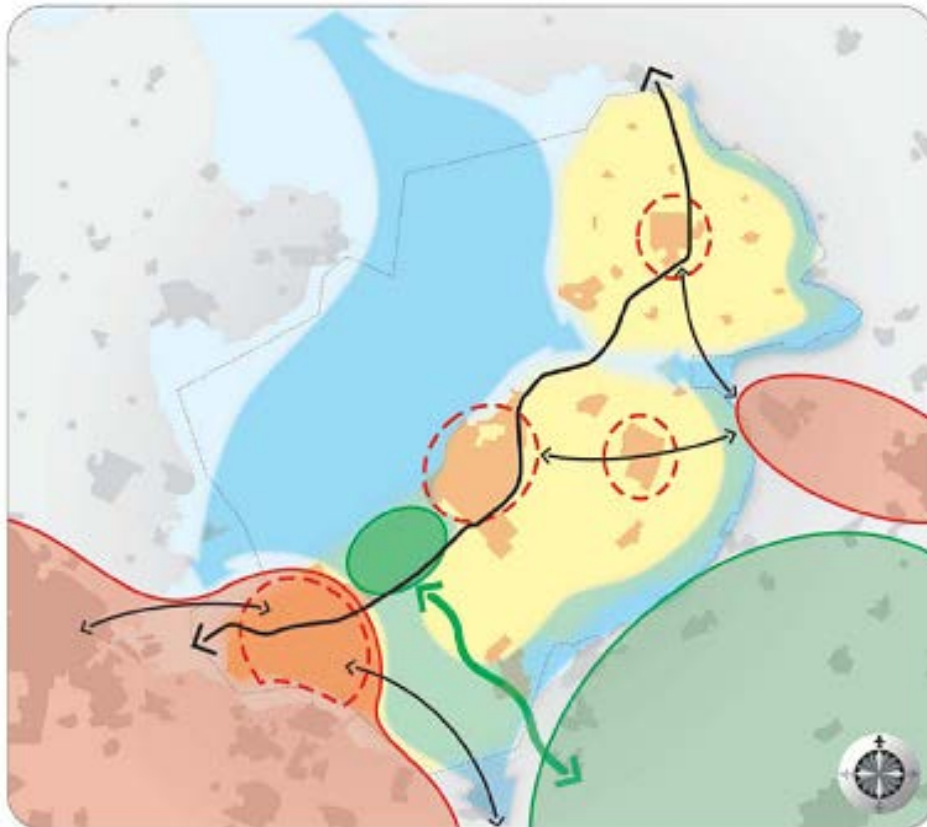
#### ***Omgevingsplan Flevoland***

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode

2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

Om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving te behouden en/of te verbeteren zet de provincie Flevoland in het Omgevingsplan in op de volgende thema's:

- wegwerken van de achterstanden op het gebied van bereikbaarheid, werkgelegenheid en voorzieningenniveau;
- ruimte bieden voor nationale opgaven ten aanzien van verstedelijking, water, milieu en natuur.



*Figuur 3. Provinciale Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Flevoland 2006)*

Om de doelstellingen van het omgevingsplan te bereiken, heeft de provincie Flevoland in de 'Provinciale Hoofdstructuur' de kernkwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden onder het motto 'schakelfunctie' in beeld gebracht. Met dit motto wil de provincie Flevoland uitdrukken dat de provincie in sociale, economische, maatschappelijke en ecologische zin is georiënteerd op de omliggende regio's. De kwaliteiten en ontwikkelingskansen die de schakelfunctie biedt, zijn in de Provinciale Hoofdstructuur vertaald naar een stedelijke hoofdstructuur en een groenblauwe hoofdstructuur (zie figuur 5).

### *Stedelijke hoofdstructuur*

De stedelijke hoofdstructuur is gekoppeld aan de Noord-Zuidgerichte ontwikkelingsas tussen de Randstad en het noorden van het land en een tweetal assen met het stedelijk gebied Zwolle. In het omgevingsplan is de Polderwijk reeds gereserveerd als stedelijk gebied (zie onderstaande figuur).



*Figuur 4. Begrenzing stedelijk gebied tot 2015 (Omgevingsplan Flevoland)*

### *Waterbeheer*

In het Omgevingsplan hebben Provinciale Staten de plannen voor de toekomstige ontwikkelingen tot 2015 gebundeld. Uitgangspunten op het gebied van waterbeheer zijn:

- de provincie geeft de functies van (onderdelen van) het watersysteem weer, met hieraan gekoppelde eisen;
- primaire waterkeringen dienen te voldoen aan de veiligheidsnorm van 1/4.000 per jaar;
- voor buitendijks stedelijk gebied geldt een veiligheidsnorm van 1/1.000;
- als norm voor regionale wateroverlast geldt in stedelijk gebied een gemiddelde inundatiekans van eens in de 100 jaar, met een maximale afvoer van 1,5 liter per seconde per hectare. De wateropgave zal gebiedsgericht worden opgelost, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren het uitgangspunt is;
- voor de chemische waterkwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater geldt het stand-still beginsel. Dit betekent dat een verslechtering van de waterkwaliteit in beginsel niet is toegestaan. De ecologische kwaliteitsdoelstelling is gekoppeld aan de functietoekenning;
- in bodemdalingsgebieden is het verlagen van peilen om aan de wensen van landgebruikfuncties te voldoen in principe niet toegestaan;

- de provincie streeft naar het ontwikkelen en in stand houden van een zodanige grondwatersituatie (zowel kwalitatief als kwantitatief) dat naast een duurzaam gebruik tevens een duurzame ontwikkeling van natuur en bosgebieden is gewaarborgd.

### **Woonvisie Flevoland (2004)**

In 2004 is de Woonvisie Flevoland vastgesteld door Provinciale Staten. Kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- het voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- het inlopen van de tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- het mengen van wonen, voorzieningen en werken.

## **2. 3. Beleid van het waterschap**

### Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap Zuiderzeeland is verantwoordelijk voor het operationele regionale waterbeheer. Het waterschap legt zijn beleid vast in het waterbeheerplan. In dit plan worden drie thema's uitgewerkt:

- veiligheid;
- voldoende water;
- schoon water.

Op het gebied van 'Veiligheid' geldt dat alle waterkeringen van categorie C (waaronder de Zeewolderdijk) vanaf 2015 aan de wettelijke veiligheidsnormen dienen te voldoen.

Om 'Voldoende water' te waarborgen tracht het waterschap de (bestaande) wateropgave en ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk aan elkaar te koppelen. Ook ziet het waterschap dynamisch peilbeheer en aanleg van natuurvriendelijke oevers als goede mogelijkheden om meer water te kunnen bergen. In geval van droogte wordt de verdringingsreeks gehanteerd (de richtlijn voor waterverdeling in een watertekortsituatie). In nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden dienen de watersystemen voldoende getoetst te worden of ook tijdens droogte voldoende water in het systeem kan worden behouden. Dit zowel ten behoeve van de waterkwaliteit als ten behoeve van recreatieve functies. Herverdeling van water binnen de polder heeft de voorkeur boven wateraanvoer van buiten de polder.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) bepaalt in hoge mate de doelstellingen voor 'Schoon water'. Voor de vaarten worden maatregelen op het gebied van oeverinrichting en maaibeheer getroffen om de KRW doelstellingen te behalen.

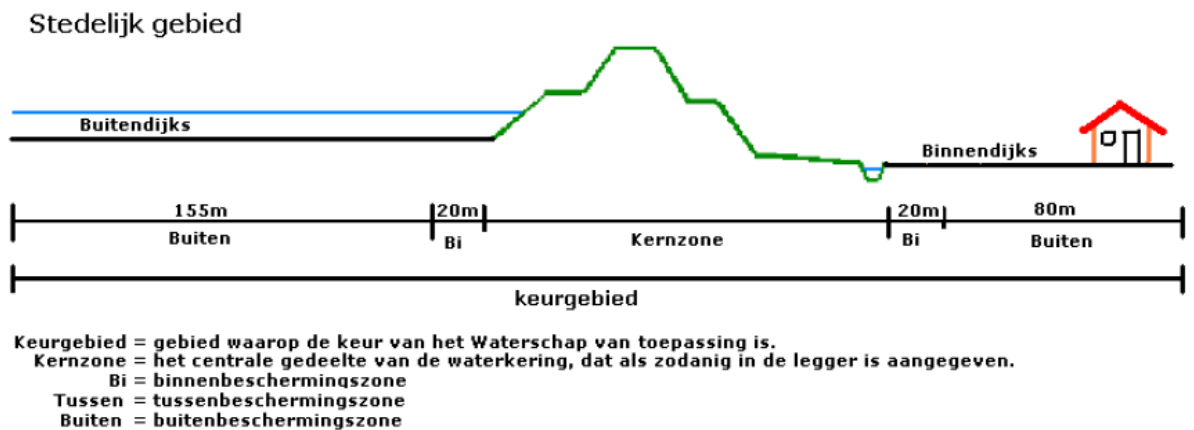
Daarnaast wordt gestreefd naar het terugdringen van diffuse emissies, naast de landbouw ook binnen de afvalwaterketen. Voor waterkwaliteit wordt de trits

voorkomen-scheiden-zuiveren gehanteerd. Voor het omgaan met afstromend hemelwater geldt de voorkeursvolgorde: bronmaatregelen, hergebruik, scheiden in kwaliteit en dan pas afvoeren naar zuivering. In nieuwe gebieden heeft het waterschap sterk de voorkeur dat er een gescheiden rioolstelsel (waar nodig met zuiverende voorziening voor het afstromende hemelwater) worden toegepast.

### **Nota Beleid Bouwen nabij primaire waterkering**

De nota Beleid Bouwen nabij primaire waterkering geeft het beleid ten aanzien van bouwen nabij de primaire waterkeringen weer. De Nota Beleid Bouwen nabij primaire kering scheidt het kader voor bouwen nabij de primaire waterkering. Hierin is ook de maatvoering van de verschillende beschermingszones van de primaire waterkering beschreven. Binnen de kernzone mag geen nieuwbouw gepland worden. In de binnenbeschermingszone mag dit wel, mits onder bijbehorende voorwaarden van het waterschap. Hierbij dient in ieder geval geanticipeerd te worden op toekomstige ontwikkelingen en moet worden aangetoond dat de ontwikkeling de stabiliteit van de kering niet aantast. In de buitenbeschermingszone geldt geen beperking voor bouwactiviteiten.

Wel geldt er een verbod op diepe ontgrondingen. De belangrijkste voorwaarde is dat het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud niet in het geding komen. Voor de activiteiten dient een keurontheffing aangevraagd te worden.



*Figuur 5. Beschermingszones (schematisch)*

Voor dit plangebied zijn de kernzone, de binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone van belang. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De eerste zone betreft de gehele dijk, tot aan de teen. De tweede zone is 20 meter breed. Tot slot is de buitenbeschermingszone 80 meter breed. In hoofdstuk 5 is toegelicht hier in het bestemmingsplan invulling aan is gegeven.

## 2. 4. Gemeentelijk beleid

### *Masterplan Polderwijk*

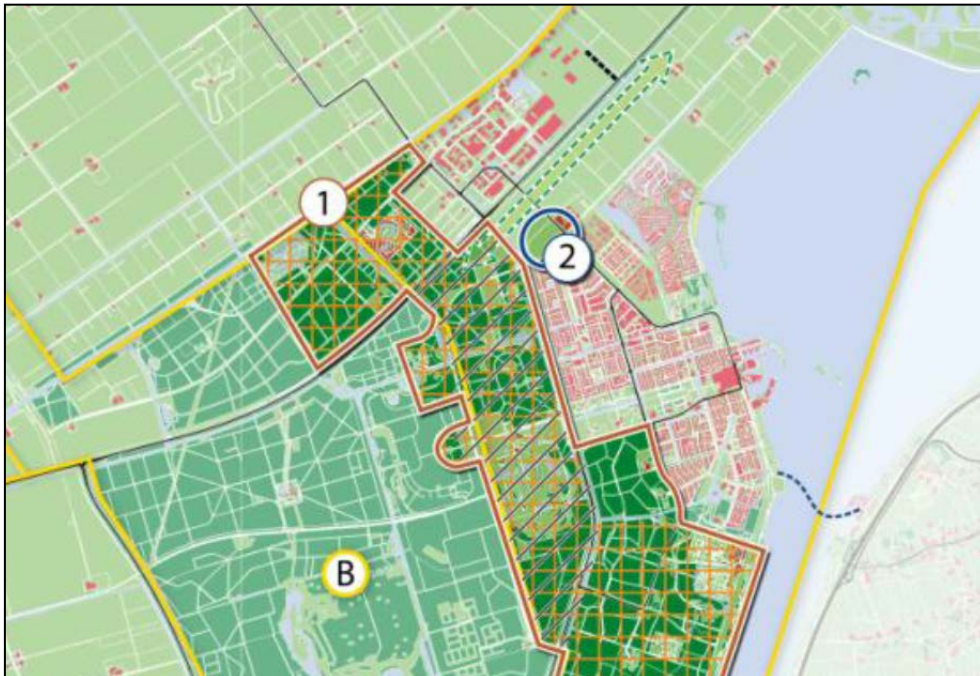
Ten behoeve van de Polderwijk is een Masterplan opgesteld. Ondertussen is het Masterplan aangepast (Masterplan Plus) en is een aantal delen van de Polderwijk nader uitgewerkt. De drie oorspronkelijke thema's vormen nog steeds de hoofdlijn voor de uitwerking van plannen.

### **Structuurvisie 2022**

Op 25 april 2013 is door de gemeenteraad de Structuurvisie 2022 vastgesteld. Deze visie legt het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor de periode tot 2022 vast. Centraal staan drie uitgangspunten:

1. Zeewolde wil een toekomstbestendige gemeente zijn. Van belang zijn een zelfstandige positie en een leefomgeving van een goede kwaliteit.
2. De gemeente gaat voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Ontwikkelingen zijn geen doel op zich, maar moeten deel zijn van een gebiedsimpuls.
3. Meer ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen, zoals starters en senioren. Gezinnen blijven wel een belangrijke doelgroep voor de gemeente.

In figuur 5 is een fragment van de structuurvisiekaart te zien, met ten noordoosten van de kern Zeewolde Polderwijk.



Figuur 6. Fragment Structuurvisie 2022

Voor het aspect wonen ziet de gemeente de komende tijd geen ruimte voor nieuw uitbreidingswijken. Deze zijn voorlopig verleden tijd. Gezocht moet worden naar kleine kansen, waar kwaliteit toegevoegd kan worden. Daarbij moet er tevens meer ruimte geboden worden voor starters en senioren, met name door de

veranderende bevolkingssamenstelling. Dit kan gecombineerd worden met de kleinschalige ontwikkelingen van nieuwe woonmilieus.

Voor Polderwijk is in de structuurvisie opgenomen dat dit een reeds in ontwikkeling zijnde wijk betreft, die al in bestemmingsplannen is vastgelegd. Wijzigingen in de uitvoering zijn dan ook niet voorzien.

De structuurvisie geeft verder geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

### **Waterplan Zeewolde (2011-2021)**

Met het waterplan schetsen de gemeente en het waterschap hun gezamenlijke visie op het toekomstige stedelijke waterbeheer in Zeewolde. Het waterplan biedt een kader voor het omgaan met water in nieuwe ruimtelijke plannen. De nadruk ligt op verantwoord waterbeheer, waar mogelijk gekoppeld aan een groene beleving. De doelstellingen op de lange termijn zijn per thema verwoord:

- veiligheid en droge voeten: robuuste waterkeringen, die goed beheersbaar zijn en berekend op verwachte klimaatsontwikkelingen. Veilige oeverinrichting. Trits vasthouden-bergen-afvoeren. Om droge perioden te overbruggen kunnen flexibel peilbeheer en seizoensberging worden benut als waterbuffer. Beperken van externe wateraanvoer;
- waterkwaliteit en ecologie: gezond water, wat een gezonde omgeving biedt voor gevarieerde flora en fauna en bijdraagt aan een aantrekkelijke woonomgeving. Natuurvriendelijke oeverinrichting. Scheiden van waterstromen van verschillende kwaliteit. Terugdringen van emissies en voldoende inlaat- en doorspoelvoorzieningen voor calamiteiten;
- riolering: gescheiden afvoer van schoon hemelwater en afvalwater, waarbij verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen;
- grondwater en drainage: bij (her)inrichting dient te worden voldaan aan de ontwateringcriteria behorende bij de gebruiksfuncties;
- waterrecreatie en beleving: vergroting van de zichtbaarheid van het water vanuit woningen en fiets- en wandelpaden. Benutten van gebruiks-/recreatiemogelijkheden en afstemmen van de inrichting hierop;
- afstemming van het waterbeheer: bij ruimtelijke ontwikkelingen is robuust bouwen het uitgangspunt. De waterkering wordt vrijgehouden van bebouwing en voor buitendijkse ontwikkelingen geldt terughoudendheid in verband met de risico's voor overstroming. In de plannen wordt rekening gehouden met verschillen in waterkwaliteit en inpassing van voldoende bergingscompensatie.

Voor de planperiode is gekozen voor het basis ambitieniveau: dit houdt in dat de inspanning zich richt op wettelijke taken en de aanpak van urgente knelpunten worden opgelost en dat verdere inspanningen om het watersysteem te verbeteren vooralsnog niet in de begroting zijn opgenomen. Indien kansen zich voordoen of budgetten beschikbaar zijn, zal worden gekeken of er extra stappen kunnen worden gezet.

**Kadernota Wonen 2010-2015**

Als gevolg van de regionale ontwikkelingen en de economische situatie bestaat de noodzaak om het vigerende woonbeleid te herijken. Daartoe is in februari 2010 de kadernota Wonen vastgesteld.

De nota bestaat uit een visie voor de lange termijn (het toekomstbeeld), een missie met concrete kerntaken op de kortere termijn en een strategie waarmee deze missie invulling gaat krijgen. Belangrijke uitgangspunten voor het woonbeleid zijn de volgende:

- het beleid is gericht op een evenwichtiger bevolkingssamenstelling. Een diversiteit aan levensstijlen bevordert immers de kwaliteit van de leefbaarheid. Dit vraagt om een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Er moet meer worden gebouwd voor doelgroepen als jonge starters en groepen met een zorgbehoefte;
- het koesteren van omgevingskwaliteiten is van wezenlijk belang voor bestaande en nieuwe woonmilieus;
- met een toename van de bevolking kan het voorzieningenniveau verder worden versterkt.



### 3. HUIDIGE SITUATIE

#### 3. 1. Ontwikkeling Polderwijk

Polderwijk is de komende jaren de uitbreidingslocatie voor Zeewolde. In 2002 is een masterplan voor de wijk opgesteld. Deze heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan "Polderwijk".

Inmiddels is een deel van de woonwijk gerealiseerd. Het betreft een groot gedeelte van het Parkkwartier. Ook een deel van het Bergkwartier is al reeds aangelegd.

In figuur 6 is een actuele luchtfoto van Polderwijk en de nabije omgeving weergegeven. Figuur 7 geeft de meest recente stedenbouwkundige schets voor de gehele Polderwijk weer. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in beide figuren met een paarse lijn weergegeven.



*Figuur 7. Een recente luchtfoto van het plangebied*



Figuur 8. Stedenbouwkundig plan Polderwijk

Polderwijk is in vier verschillende deelgebieden (woonmilieus) te onderscheiden. Dit zijn Parkkwartier, Bergkwartier, Havenkwartier en Waterkwartier.

Inmiddels is het grootste gedeelte van het Parkkwartier reeds aangelegd. Het Bergkwartier is opgedeeld in een hoger gedeelte (Bergkwartier-Hoog) en een op polderniveau gelegen gedeelte (Bergkwartier-Laag). Het lager gelegen gedeelte is al voor een gedeelte ontwikkeld. Voor de overige delen (Havenkwartier, Waterkwartier en Bergkwartier-Hoog) is inmiddels het bestemmingsplan "Polderwijk Noord" vastgesteld.

### 3. 2. Huidige situatie

#### *Bebouwing*

Bebouwing in het plangebied is in vier woonbuurten (clusters) gerealiseerd. Het Parkkwartier bestaat uit drie woonbuurten (Zuid Cluster, Midden Cluster en Noord Cluster). De vierde woonbuurt in het plangebied is Bergkwartier Laag. Door

de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking zijn de vier woonclusters onderscheidend van elkaar. Het Noord Cluster van het Parkkwartier wordt gekenmerkt door de waterkavels met vrije kavels aan de Blauwe Diamant en de architectuur met traditionele uitstraling en donkere materialen. Het Midden Cluster wordt gekenmerkt door de strakke stedenbouwkundige opzet met rechte straten en een eigentijdse architectuur met lange rijen en herhalingen van een woningtype per stedenbouwkundige ruimte. De brinken, de singel en de hoven zijn bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van het Zuid Cluster. De architectuur is eigentijds met aan de brinken een differentiatie van diverse woontypen.

In het Parkkwartier laag zijn de ruimtelijke structuren (Elementen en de groenstructuur tussen Krypton en Radon) die doorlopen in het Bergkwartier Hoog en de wadi tussen Bergkwartier Laag en Hoog bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. De architectuur in het Bergkwartier Laag wordt gekenmerkt door een ruime diversiteit. Dit is onder ander uitgewerkt in het project Maison Fleurie met 25 vrije kavels in 4 architectuur thema's.

De woonbebouwing in de clusters bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. De grootschalige woongebouwen zijn aan de zuidzijde van het Zuid Cluster en langs de waterrand van de Waterlinie aan de noord oostzijde van de Kwartiermakerslaan gesitueerd. Aansluitend op deze structuur langs de waterrand zijn mogelijkheden voor woongebouwen in de zuidoost hoek van het Noord Cluster en de noordoost hoek van het Zuid Cluster. Kleinschaliger woongebouwen zijn verspreid gelegen in de woonbuurten

#### *Voorzieningen*

In de gehele Polderwijk zijn drie verschillende voorzieningenclusters beoogd. Eén van deze voorzieningenclusters is in het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. In dit cluster zijn diverse maatschappelijke voorzieningen beoogd. Inmiddels zijn er al enkele voorzieningen gerealiseerd, zoals een dans/balletschool, kerk en twee basisscholen.

Naast de voorzieningen in het voorzieningencluster, ligt in het plangebied nog een zorgboerderij. Deze ligt aan de Gelderseweg, ten oosten van het voormalige gronddepot. Als onderdeel van de zorgfunctie is er op het terrein ook de mogelijkheid voor kleinschalige activiteiten. Zo is er een midgetgolfbaan, een theetuin en een natuurvoedingswinkel.

#### *Verkeersstructuur*

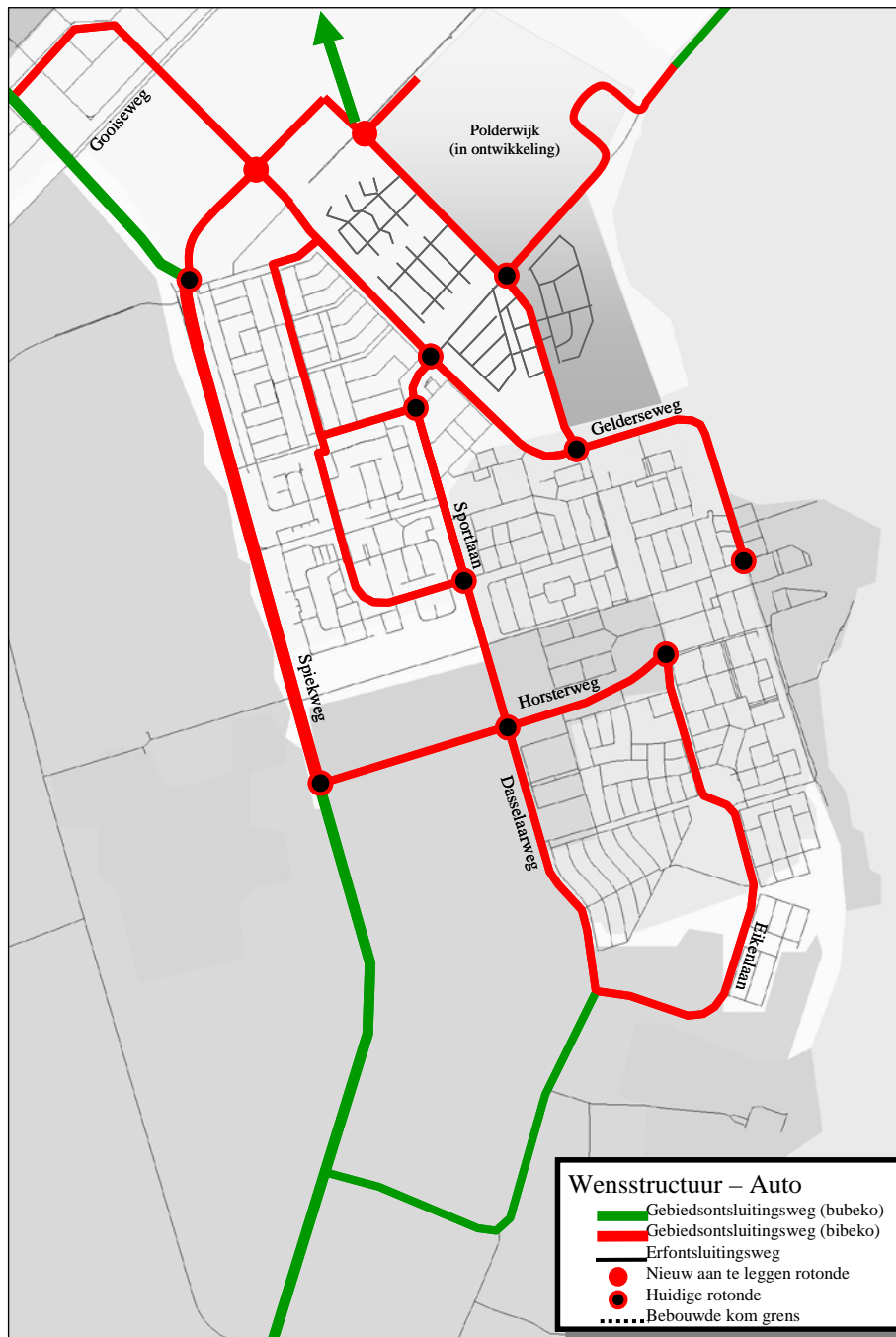
De opzet van de hoofdverkeersstructuur in en rondom de Polderwijk is weergegeven in figuur 8. De nog te realiseren delen van de Polderwijk worden primair ontsloten via de (verlegde) Zeewolderdijk. De Kwartiermakerslaan verdeelt daarbij het verkeer in noordelijke (regionaal) en zuidelijke richting (het centrum van Zeewolde) en geeft via de Gelderseweg aansluiting op het provinciale wegennet (Gooiseweg). De Zeewolderdijk, Kwartiermakerslaan en Gelderseweg zijn ingericht als wijkontsluitingsweg. De Gooiseweg zal op termijn worden verdubbeld. Het

verkeersbeeld dat hierdoor ontstaat, is meegenomen bij de opzet van de verkeersstructuur van de Polderwijk.

Belangrijke randvoorwaarde voor de verkeersopzet is de inspanningsverplichting die de gemeente is aangegaan om de verkeersintensiteit op de Zeewolderdijk op een vergelijkbaar niveau te houden. Het college heeft, op grond van het artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, op 14 juni 2005 besloten om in te stemmen met het convenant tussen Natuurmonumenten en de gemeente Zeewolde. Vervolgens is dit convenant na ondertekening ter kennisneming voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte en Wonen. In deze overeenkomst staat onder anderen: "Het effect van te nemen verkeersmaatregelen op de verkeersintensiteiten op de Zeewolderdijk/Knardijk, moeten vergelijkbaar zijn met het, toentertijd door adviesbureau DHV, berekende eindbeeld (maximaal 6250/5710 motorvoertuigen in 2015)".

Door adviesbureau DHV zijn verkeersmodellen uitgerekend voor de verkeersstructuur Polderwijk. Deze berekeningen geven het volgende eindbeeld; Zeewolderdijk/Knardijk: respectievelijk: 6220/5680.

De Zeewolderdijk buiten de bebouwde kom blijft voorlopig ingericht als gebiedsontsluitingsweg (80 km/uur), maar wordt anders ingericht indien het aantal voertuigen significant gaat toenemen. De meest recente telling (oktober 2013) laat zien dat het werven van vrachtverkeer op de dijk en de aanpassing van de bewegwijzering op de turborotonde bij de Harderhaven ten opzichte van een jaar eerder zijn vruchten heeft afgeworpen.



Figuur 9. Hoofdverkeersstructuur rondom de Polderwijk (bron: GVVP)

### Water

In Polderwijk speelt water een belangrijke rol. Het meest in het oog springende element is de Waterlinie ten noordoosten van de Kwartiermakerslaan. Dit water is al bij de start van de Polderwijk aangelegd en dient onder meer als waterberginggebied. Naast de Waterlinie komen er enkele grotere sloten en vaarten voor.

### Blauwe diamant

Een deel van de vaarverbinding tussen het Wolderwijd en de Hoge Vaart, genaamd de Blauwe Diamant, ligt door het plangebied. Deze vaarverbinding verbindt de Hoge Vaart met Zeewolde en maakt het mogelijk een rondje te varen door het dorp en te genieten van de natuur en de rust van het Horsterwold. Door het aanleggen van de Blauwe Diamant zal er recreatievaart ontstaan tussen het Wolderwijd en de Hoge Vaart. In onderstaande figuur is de ligging van de Blauwe Diamant weergegeven.



*Figuur 10. Blauwe diamant*

#### *Groen*

De ruimtelijke structuur van Polderwijk wordt sterk bepaald door de groenstructuur. In het plangebied liggen een aantal grotere groengebieden, die de relatie hebben met het omliggende landschap. Tussen de Gelderseweg en het Wolderwijd ligt het voormalige gronddepot. Het depot heeft nu een groen en natuurlijk karakter. Langs de Gelderseweg ligt de zogenaamde Kuierbaan. Dit groene gebied vormt een buffer tussen de Polderwijk enerzijds en de naastgelegen woonwijken en bedrijventerreinen anderzijds. De Kuierbaan ligt tussen de Gelderseweg en de wijk in. In dit groene gebied liggen fiets- en wandelroutes.

### **3. 3. Nog in te vullen locaties**

Op een aantal locaties in Polderwijk zijn nog geen woningen gerealiseerd. Dit zijn enerzijds plekken waar beoogde plannen nog niet zijn ontwikkeld. Hiervoor is de mogelijkheid opgenomen om deze locaties alsnog op een andere wijze uit te werken. Anderzijds zijn dit locaties waar nu nog concrete plannen voor uitgewerkt

moeten worden. Dit betreffen de laatste delen van het deelgebied Bergkwartier Laag, waar nog plannen voor ontwikkeld (moeten) worden.

## **4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die in het uitwerkingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied, zijn de aspecten water, luchtkwaliteit en wegverkeerslawaaai nader toegelicht.

### **4. 1. Waterparagraaf**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief verregaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland gewenst.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn. Deze notitie dient als goed uitgangspunt voor gesprek/vooroverleg.

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro naar het waterschap Zuiderzeeland verstuurd voor advies. Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het waterschap reeds op de hoogte gebracht van het bestemmingsplan.

### **4. 2. Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde



functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan heeft als uitgangspunt de bestaande situatie te voorzien van een actuele regeling. In dat geval is een bodemonderzoek niet nodig. Voor de nog resterende locaties geldt dat hier verwacht mag worden dat hier geen sprake is van bodemvervuiling. Alle locaties zijn al grotendeels bouwrijp gemaakt en in het verleden hebben in het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 3. Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Met dit bestemmingsplan wordt het grootste gedeelte van het reeds gerealiseerde gedeelte van Polderwijk vastgelegd. Een aantal locaties kan nog nader uitgewerkt worden. Het gaat dan om de realisatie van minder dan 1000 woningen. Het plan draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. In het plangebied zijn geen knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit bekend.

Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 4. Wegverkeerslawaaï**

Op grond van de Wet geluidhinder is een geluidzone van kracht rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Voor het nu geldende bestemmingsplan *Polderwijk* is een akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op een bepaalde afstand de Kwartiermakerslaan en de Geldersweg zijn gelegen. Met de inrichting van de nieuwe wijk zijn alle nieuwe woningen buiten deze contour gerealiseerd. Alle nieuwe woningen voldoen dus aan de voorkeursgrenswaarde. De verwachting is dat de gehanteerde gegevens uit het onderzoek van 2004 niet verandert zijn. Immers, de enige relevante ontwikkeling die extra verkeer genereert in het plangebied, is de ontwikkeling van Polderwijk. Met het onderzoek is al rekening gehouden met volledige invulling van het plangebied. Er mag daarom verondersteld worden dat de grens van de voorkeursgrenswaarde ten opzichte van de relevante wegen niet verschoven is. Het is dan ook niet noodzakelijk om een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 5. Milieuzonering**

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) ontwikkeld. Dit heeft vorm gekregen in een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot rustige woongebieden of buitengebieden.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Schepenveld en Planetenveld. Op dit bedrijventerrein zijn (op bepaalde gedeelten) bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een richtlijnafstand van 50 meter. De woningen binnen het plangebied liggen op een grotere afstand.

#### **4. 6. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermende natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### *Gebiedsbescherming*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Wanneer ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren". Dit gebied maakt eveneens deel uit van de EHS. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie van het reeds gerealiseerde gedeelte van Polderwijk vastgelegd. Er zijn nog wel enkele uit te werken gebieden. Deze hebben een dermate beperkte omvang, dat een significant negatieve invloed op het naastgelegen natuurgebied uitgesloten is. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

##### *Soortenbescherming*

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde planten- en diersoorten en de vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn - ook in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Wanneer op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, vindt de betreffende activiteit pas plaats na het verkrijgen van een ontheffing.

Voor het bestemmingsplan *Polderwijk* is destijds een MER-procedure doorlopen. Uit de MER is gebleken dat er geen sprake was van verstoring van beschermde soorten. Sindsdien is een groot gedeelte van het plangebied bouwrijp gemaakt en ontwikkeld. Beschermde soorten in het reeds ontwikkelde gedeelte van Polderwijk zijn niet aanwezig of worden niet verstoord.

In het plangebied komen nog een aantal uit te werken locaties voor. Ook zijn er een aantal gebieden, waar al wel bouwrecht is maar waar nog geen woningen zijn gebouwd. Voor deze delen van het plangebied geldt dat de gronden al grotendeels bouwrijp is gemaakt. De verwachting is dan ook dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop vindt dan pas plaats op het moment dat is vastgesteld dat er geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand aanwezig zijn. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitat-richtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat, in geval van sloop, de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risico-bron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

- Groepsrisico (GR): dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

In het plangebied liggen geen gevaarlijke inrichtingen. Ook liggen er geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied, op het bedrijventerrein Schepenveld, is een tankstation met verkoop van lpg gevestigd. Ook ligt hier een gasontvangststation (GOS). De bij deze inrichtingen behorende veiligheidszones liggen niet in dit bestemmingsplan. Gezien de afstand van de meest nabijgelegen gevoelige functies, is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Er liggen buiten het plangebied geen andere inrichtingen of routes voor gevaarlijke stoffen waar rekening mee gehouden dient te worden.

#### **4. 8. Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de inwerkingtreding hiervan werd ook de Monumentwet 1988 (MW) gewijzigd. Op grond van de MW moet in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

De gemeente Zeewolde heeft een eigen archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op basis van archeologische verwachtingswaarden en eerder uitgevoerde onderzoeken is deze kaart opgesteld. Voor het gehele plangebied geldt dat er geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Het opnemen van aanvullende regelingen is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Duurzaam bouwen**

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven.

Duurzaamheid is één van de leidende thema's voor de Polderwijk. Dit thema wordt onder andere ingevuld door het gebruik van een collectief warmtesysteem, de (natuurvriendelijke) invulling van waterberging, de realisatie van de groene zone (Kuijbaan), de menging van huur- en koopwoningen en de afkoppeling van regenwater.

In de omgeving van de Polderwijk is een biogascentrale gerealiseerd. De toekomstige woningen kunnen door deze centrale van elektriciteit en warmte worden voorzien. Een aansluiting op het gasnet is daardoor niet noodzakelijk. De woningen zullen worden gebouwd volgens het op dat moment van toepassing zijnde energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

Voor het middencluster van Parkkwartier is het DPL (DuurzaamheidsProfiel van een Locatie) in beeld gebracht. Voor het middencluster geldt een score van 7,0 op een schaal van 1 t/m 10. De uitgangspunten van deze analyse zijn tevens van toepassing op de deelgebieden uit het voorliggende bestemmingsplan. Uit de analyse komen ook een aantal kansen naar voren, die kunnen leiden tot een hogere score op de duurzaamheidsmaatlat:

- verduurzamen van elektriciteitsbehoefte op basis van gebruik van passieve en actieve zonne-energie;
- mogelijkheden voor besparen van drinkwater en benutten van regenwater (gemiddeld drinkwaterverbruik Flevoland is hoger dan gemiddeld in Nederland);
- toepassen alternatieve duurzame materialen gericht op milieuvriendelijkheid en levensduur (in navolging van prijsvraagproject Meer Halen Uit Materialen);
- doorvoeren van ecologische karakter van openbaar groen (Kuierbaan als ecologische parkzone);
- verdere versterking van sociale samenhang (ontmoetingen, contacten, samenwerking bewoners) door voort te borduren op slimme inrichting van de fysieke omgeving (parkeerstraten en kindlinten in middencluster).

Als belangrijke basisvoorwaarde geldt de betaalbaarheid van de woningen, waarbij het niet alleen gaat om de huur- en/of hypotheeklasten, maar ook lasten op het gebied van energie, drinkwater, rioolrechten en onderhoud.

#### **4. 10. Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen waarmee in dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

## 5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Voor de wijze van meten van oppervlakten en inhouden van panden en/of gebouwen die niet zijn benoemd in dat artikel ( dus artikel 2 wijze van meten), kan gebruik gemaakt worden van de termen, definities en bepalingen in de NEN 2580.

### Bestemmingen

#### **Groen**

De bestemming "Groen" is gelegd op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en daar waar niet gebouwd mag worden. Dit is ondermeer de Groene wig en het voormalige gronddepot. De bestemming "Groen" is ook gegeven aan de "kindlinten". Dit zijn de gebieden die ingericht zijn als kindvriendelijke omgeving, dus zonder veel snelverkeer. In deze gebieden staat de verblijfsfunctie voorop en daarom is hier een groenbestemming aangegeven. Ook stroken met een bufferfunctie of afschermdende functie zijn onder deze bestemming gebracht.

Het overige groen, zoals bermen langs wegen, is opgenomen binnen de bestemmingen "Verkeer - 1", "Verkeer - 2" of "Verkeer - 3". Gebouwen zijn binnen de bestemming Groen niet toegestaan. Daarmee is het groene karakter van de wijk vastgelegd. Naast de structurele groenelementen, heeft ook de Zeewolderdijk de bestemming "Groen".

#### **Maatschappelijk**

Voor de zorgboerderij en het voorzieningencluster is de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Voor de zorgboerderij is een aanduiding opgenomen, waarmee de activiteiten zijn vastgelegd. Dit zijn een bijzondere woonvorm, detailhandel, lichte horeca en kleinschalige recreatie. Voor het terrein van de zorgboerderij is ook de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geen geluidsgevoelige objecten mogelijk. Andere bebouwing, bijvoorbeeld ten behoeve van detailhandel, is daar wel mogelijk. Wonen is niet toegestaan binnen de bestemming. Een uitzondering hierop vormt één locatie waar wonen op de verdiepingen is toegestaan. Dit perceel is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - 1'.

#### **Tuin**

De bestemming "Tuin" is gelegd op de voor- en zijtuinen bij de percelen langs de doorgaande wegen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen uitgesloten. Alleen bouwwerken, met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn diverse aanduidingen opgenomen:

- specifieke bouwaanduiding - 2 en - 3: binnen de bestemming "Tuin" is in principe geen bebouwing mogelijk. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn carports tot een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> toegestaan. Binnen de "specifieke bouwaanduiding - 3" zijn veranda's tot een hoogte van 3 meter toegestaan.

- specifieke bouwaanduiding - 4: Erfafscheidingen zijn mogelijk tot een hoogte van 1 meter. Voor een aantal percelen is een hogere erfafscheiding, namelijk tot 2 meter, toegestaan. Dit is vastgelegd met deze aanduiding.

Door de bestemming "Tuin" met de bovengenoemde aanduidingen is de stedenbouwkundige opzet vastgelegd.

### **Verkeer - 1**

De bestemming "Verkeer - 1" is opgenomen voor de wegen met een belangrijke verkeerskundige functie. In het plangebied is dit alleen de Kwartiermakerslaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken te plaatsen met een maximale hoogte van 9 meter.

### **Verkeer - 2**

De bestemming "Verkeer - 2" is opgenomen voor alle openbare gronden met een verblijfsfunctie. De bestemming is onder andere bedoeld voor woonstraten, voet- en fietspaden, parkeer- en (ondergeschikte) groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken te plaatsen. Palen en masten mogen maximale bouwhoogte van 6 meter hebben, overige bouwwerken mogen maximaal 5 meter hoog worden.

### **Verkeer - 3**

Op een aantal plekken komen parkeerstraten voor. Deze hebben een verblijfsfunctie, maar zijn wel in particulier beheer. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken te plaatsen, de bouwhoogte is echter begrensd tot 3 meter.

### **Water**

De stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige belangrijke waterelementen zijn vastgelegd met de bestemming "Water". Dit betreft onder meer de Waterlinie. In de Groene Wig, tussen Polderwijk en de Gelderseweg, zijn enkele kleinere waterlopen gelegen. Deze zijn opgenomen binnen de bestemming "Groen". Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' zijn steigers toegestaan.

### **Wonen - 1, - 2, - 3 en - 4**

Voor de reeds gerealiseerde en vergunde woningen, zijn 4 verschillende woonbestemmingen opgenomen. Inhoudelijk, dus qua bestemmingsomschrijving, zijn deze bestemmingen nagenoeg gelijk. Het verschil tussen de bestemmingen zit veelal in de vorm van het hoofdgebouw.

De bestemmingen zijn in eerste instantie bedoeld voor woonhuizen, maar staan ook aan-huis-verbonden beroepen toe. De bij de woonhuizen horende bebouwing, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen, mogen ook binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Ten behoeve van de hoofdgebouwen zijn de plaatsing en afmetingen op de verbeelding

aangegeven. Hiervoor zijn een bouwvlak en een matrix met de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt in eerste instantie dat deze ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Dit uit zich door in de regels de plaatsing ten opzichte van het hoofdgebouw en een beperking van de bouwhoogte en oppervlakte te bepalen. Tot slot mag bij alle woningen maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden. Daarmee blijft de openheid van de woonpercelen gewaarborgd.

Op bepaalde plaatsen (voor zover grenzend aan de bestemming 'Verkeer-3') binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" mag het maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vergroot, door het bouwen van een overdekte parkeerplaats. De toegestane maximale oppervlakte hangt af van het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd (15 m<sup>2</sup> bij één parkeerplaats, 25 m<sup>2</sup> bij twee parkeerplaatsen). Dit geldt voor zover in de privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld dat geparkeerd dient te worden op eigen terrein.

De verschillende woonbestemmingen zijn als volgt te onderscheiden:

- Wonen - 1: De bestemming "Wonen - 1" is opgenomen voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bij deze woningen is 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Voor een aantal hoekwoningen is eveneens de bestemming "Wonen - 1" opgenomen. Deze woningen staan op een dergelijk groot perceel, dat een hogere hoeveelheid dan bij rijtjeswoningen aan bijgebouwen is toegestaan. Voor de drie percelen aan de Kobalt, die aan de achterzijde grenzen aan de parkeerstraat (V-3) van de woningen aan de Elementen, is een 'specifieke bouwaanduiding - 6' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen, aanvullend op de maximale oppervlakte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Wonen - 2: Voor rijtjeswoningen is de bestemming "Wonen - 2" opgenomen. Bij deze woningen is maximaal 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is bij een aantal rijen woningen een aanduiding 'gevellijn' opgenomen die expliciet de voorgevel van die rijen woningen aanduidt.
- Wonen - 3: de woongebouwen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen - 3". Voor de woongebouwen is alleen een maximale bouwhoogte opgenomen. De bebouwing moet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Daar waar bijzondere woonvormen zijn toegestaan is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' opgenomen. Onder bijzondere woonvorm wordt een woonfunctie verstaan waar sprake is van het verlenen van zorg en verpleging, waaronder beschermd en begeleid wonen.
- Wonen - 4: in het deelgebied Bergkwartier-Laag komen een aantal woningen voor, die naar de wens van de koper aangepast kunnen worden. Voor deze aanpassingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het betreft een afwijking voor het overschrijden van het bouwvlak voor erkers. Deze erkers hebben een grotere goot- en bouwhoogte dan de rest van de bebouwing. Omdat het niet wenselijk is deze afwijkingsmogelijkheid overal op te nemen,



is besloten om voor deze woningen een aparte bestemming op te nemen. Voor het overige is de regeling afgestemd op de bestemming "Wonen - 2".

#### *Binnenplanse afwijkingen*

In verband met de beoogde vormgeving van de hoofdgebouwen (maximaal 1 bouwlaag met royale, steile kappen en/of toepassen van een kap met twee nokrichtingen) is in de voorschriften een tweetal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Hierbij geldt wel een maximum van 6 meter en het mag maximaal 50% van de breedte van de gevel betreffen. Een voorbeeld van een dergelijke situatie is in figuur 11 weergegeven.



*Figuur 12. 50% gevellengte, goothoogte 6 meter*

Ten tweede is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de volledige goothoogte van een hoofdgebouw tot 6 meter te verhogen, mits daarbij aan de voorwaarde wordt voldaan dat de gevel vanaf de tweede bouwlaag voor wat betreft de hoofdvorm als een kap wordt uitgevoerd. Deze voorwaarde is toegevoegd om er voor te zorgen dat in deze specifieke gevallen de steile, doorlopende kapvorm in het ontwerp wordt toegepast. Een voorbeeld van een dergelijke situatie is weergegeven in figuur 12.



*Figuur 13. Steile kap 2e bouwlaag tot 90 graden*

Binnen Wonen - 4 is nog een tweetal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee kan worden afgeweken van de bouwregels. Het betreft het

bouwen voor de aangegeven bouwgrens en het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevel.

#### Uit te werken bestemming

##### **Wonen - Uit te werken**

Voor de nog resterende locaties, die nog niet ingevuld zijn met bebouwing, is de bestemming "Wonen - Uit te werken" opgenomen. Met de woonbestemming kunnen woningen en woongebouwen mogelijk gemaakt worden. Er moet wel zoveel mogelijk aangesloten worden bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Daarnaast is een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen.

#### Dubbelbestemming

##### **Waterstaat - Waterkering**

Ter bescherming van de Zeewolderdijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van waterstaatkundige doeleinden. Wanneer er andere gebouwen of bouwwerken worden gebouwd, moet daarvoor een omgevingsvergunning worden verleend. Afstemming met de dijkbeheerder is daarbij noodzakelijk omdat activiteiten op, in of nabij de waterkeringen in principe niet zijn toegestaan. Bouwactiviteiten mogen er niet toe leiden dat het waterkeringsbelang en het beheer en onderhoud in het geding komen. Waterschap Zuiderzeeland kan op basis van de Keur voor bepaalde bouwactiviteiten onder voorwaarden een watervergunning verlenen.

#### Gebiedsaanduidingen

##### **vrijwaringszone - dijk 1**

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' heeft betrekking op de binnen- en tussenbeschermingszone. De tussenbeschermingszone komt alleen in landelijk gebied voor. De zones reiken buitendijks 20 (binnenbeschermingszone) + eventueel 80 (tussenbeschermingszone) meter en binnendijks 20 (binnenbeschermingszone) + eventueel 30 (tussenbeschermingszone) meter vanaf de teen van de dijk. Om de stabiliteit van de primaire waterkering te garanderen zijn in deze zones aan weerszijden van de dijk bouwactiviteiten in principe niet toegestaan. Bouwplannen binnen deze zone moeten worden afgestemd met het waterschap omdat activiteiten op, in of nabij de waterkeringen er niet toe mogen leiden dat het waterkeringsbelang en het beheer en onderhoud in het geding komen. Waterschap Zuiderzeeland kan op basis van de Keur voor bepaalde bouwactiviteiten onder voorwaarden een watervergunning verlenen.

##### **vrijwaringszone - dijk 2**

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is van toepassing op de buitenbeschermingszone. Binnendijks heeft deze zone in het landelijk gebied een omvang van 50 meter en in het stedelijk gebied een omvang van 80 meter. Buitendijks gaat het om een zone van 75 meter in landelijk gebied en 155 meter in stedelijk gebied.

In de buitenbeschermingszone geldt geen beperking voor bouwactiviteiten. Wel geldt er een verbod op diepe ontgroningen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voor een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Ook heeft het voorontwerp gedurende zes weken (vanaf 4 december 2013 tot en met 14 januari 2014) voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is tijdens een informatieavond het bestemmingsplan gepresenteerd en was er gelegenheid voor een ieder om het plan in te zien en hierover vragen te stellen aan de gemeente. Op 31 maart 2014 is er nog een extra informatieavond georganiseerd.

De resultaten van het vooroverleg en de inspraak is opgenomen in bijlage 1: Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Polderwijk. In de reactienota zijn de binnengekomen overleg- en inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid was zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het bestemmingsplan Polderwijk is op 25 september 2014 vastgesteld. De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen van het plan geleid, er is wel een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. De gemeenteraad heeft hiervoor in de begroting van dit jaar een bedrag beschikbaar gesteld. De kosten kunnen hieruit gedekt worden.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Met dit bestemmingsplan worden via uit te werken bestemmingen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze zijn aan te merken als bouwplannen in de zin van

artikel 6.2.1. Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing. De gronden in het plangebied worden door de gemeente zelf uitgegeven aan particulieren of projectontwikkelaars. Het kostenverhaal vindt dan ook plaats via de gronduitgifte. Het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

===