

BESTEMMINGSPLAN POLDERWIJK - NOORD

Bestemmingsplan Polderwijk - Noord

Code 098009.01 / 26-04-12

GEMEENTE ZEEWOLDE 098009.01 / 26-04-12
BESTEMMINGSPLAN POLDERWIJK - NOORD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. PlanMER	2
1. 4. Opzet van het bestemmingsplan	3
2. GEBIEDSVISIE	4
2. 1. Huidige situatie in het plangebied	4
2. 2. Planvorming Polderwijk	5
2. 3. Toekomstige situatie op hoofdlijnen	8
2. 4. Havenkwartier, Bergkwartier, Waterkwartier	10
3. KEUZE INRICHTINGSVARIANT HAVENKWARTIER	15
3. 1. Afwegingsproces	15
3. 2. Variantenstudie	15
3. 3. Beoordeling milieueffecten in het planMER	18
3. 4. Gekozen variant	19
4. BELEIDSKADER	20
4. 1. Rijksbeleid	20
4. 2. Provinciaal beleid	21
4. 3. Beleid van het waterschap	25
4. 4. Gemeentelijk beleid	26
4. 5. Conclusie beleidskader	28
5. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5. 1. PlanMER	30
5. 2. Wegverkeerslawaaï	33
5. 3. Luchtkwaliteit	34
5. 4. Bedrijven en milieuzonering	35
5. 5. Agrarische bedrijven	36
5. 6. Externe veiligheid	37
5. 7. Ecologie	38
5. 8. Water	42
5. 9. Bodem	43
5. 10. Archeologie en cultuurhistorie	44
5. 11. Duurzaam bouwen	45
6. PLANUITGANGSPUNTEN	47
6. 1. Algemeen	47
6. 2. Flexibiliteit	47
6. 3. Borging van de waterveiligheid	48

7. JURIDISCHE PLANOPZET	49
7. 1. Toelichting op het juridisch systeem	49
7. 2. Toelichting op de bestemmingen	49
7. 3. Flexibiliteitsbepalingen	50
8. UITVOERBAARHEID	52
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	52
9. VOOROVERLEG	54
9. 1. Vooroverleg	54
9. 2. Aanpassingen in het bestemmingsplan	54
10. VASTSTELLINGSFASE	55
10. 1. Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan	55
10. 2. Vaststelling door de gemeenteraad	55

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Waterparagraaf
<u>Bijlage 2</u>	Reactienota vooroverleg
<u>Bijlage 3</u>	Vooroverlegreacties
<u>Bijlage 4</u>	Toetsingsadvies Commissie m.e.r.
<u>Bijlage 5</u>	Berekening wegverkeerslawaaï
<u>Bijlage 6</u>	Berekeningen luchtkwaliteit
<u>Bijlage 7</u>	Inventarisatiegegevens Flora- en fauna
<u>Bijlage 8</u>	Activiteitenplan Flora- en fauna

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Bestemmingsplan Polderwijk

Voor de Polderwijk is in 2004 een globaal bestemmingsplan opgesteld, met daarin uit te werken woonbestemmingen. Voor dit bestemmingsplan is vanwege de omvang van de woonwijk, een m.e.r.-procedure doorlopen. Voor de eerste fase van de Polderwijk, het Parkkwartier, zijn inmiddels uitwerkingsplannen opgesteld en is gestart met de realisatie van woningbouw.

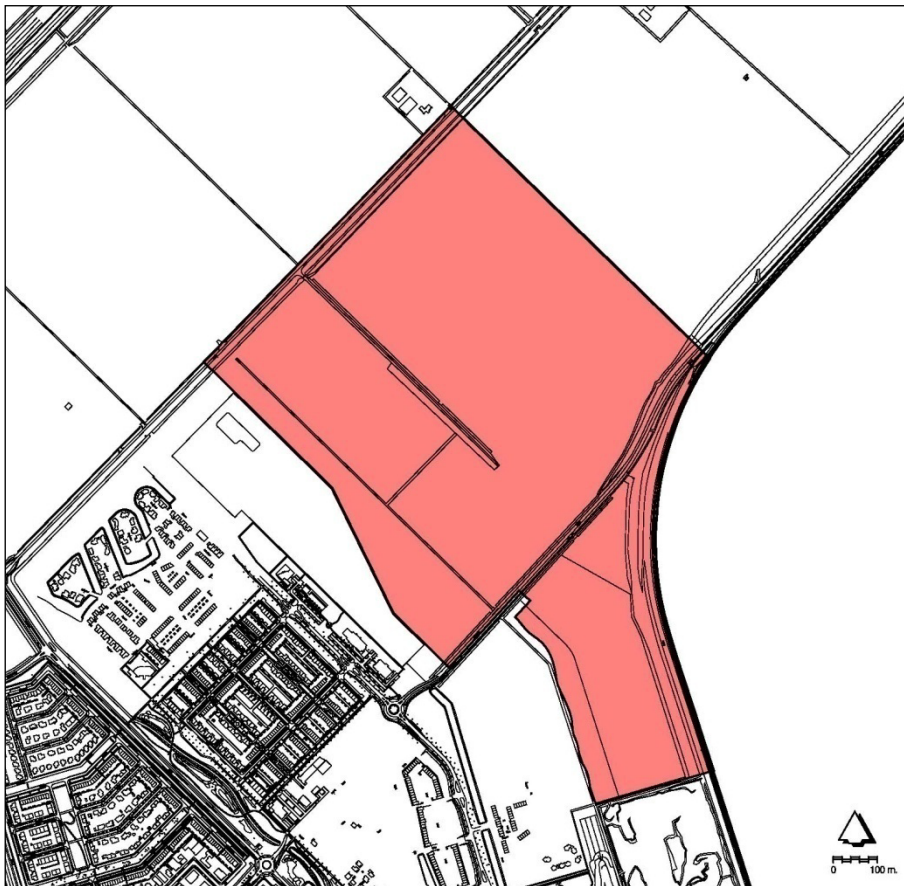
Gewijzigde uitgangspunten Polderwijk

Voor de nog te ontwikkelen delen (Bergkwartier, Waterkwartier en Havenkwartier) zijn de uitgangspunten door nieuwe stedenbouwkundige inzichten gewijzigd. Deze passen niet meer binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Polderwijk. Belangrijkst verschil is dat de beoogde vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd nu door het plangebied wordt geleid, in plaats van er omheen. In samenhang daarmee wordt binnen het plangebied de realisatie van een schutsluis en het verleggen van de primaire waterkering mogelijk gemaakt. Met deze elementen wordt een specifiek watergebonden woonmilieu gecreëerd dat in de eerdere planvorming niet was voorzien: het Havenkwartier.

Daarnaast is de actualisatie van het bestemmingsplan wenselijk met het oog op de standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP 2008) en de vereisten op het gebied van digitalisering.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het Havenkwartier, Waterkwartier en delen van het Bergkwartier waarvoor nog geen uitwerkingsplannen zijn opgesteld. De begrenzing aan de noordzijde van het plangebied is gelijk aan vigerende bestemmingsplan Polderwijk. Aan de zuidzijde is de grens afgestemd op de vastgestelde uitwerkingsplannen of ontwerp uitwerkingsplannen voor het Parkkwartier en het Bergkwartier. De begrenzing van het plangebied is in de volgende figuur weergegeven.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

1. 3. PlanMER

Sinds de implementatie van de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (SMB) in Nederlandse wetgeving ontstaat voor verschillende ruimtelijke besluiten de plicht om een planMER ¹⁾ op te stellen. Een planMER moet worden opgesteld als:

- een plan het kader vormt voor een toekomstig besluit over een mer-(beoordelings)plichtige activiteit;
- voor een plan een passende beoordeling op grond van de Habitatrichtlijn/Natuurbeschermingswet gemaakt moet worden.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan het kader vormt voor een wijziging van de primaire waterkering is het bestemmingsplan planmer-plichtig. De planmer-procedure wordt zoveel mogelijk parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen. In hoofdstuk 5 worden de resultaten uit het planMER beschreven.

Het planMER wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd en is tevens te raadplegen via de gemeentelijke website.

¹⁾ Met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport aangeduid. De afkorting m.e.r. heeft betrekking op de bijbehorende procedure voor milieueffectrapportage.

1. 4. Opzet van het bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

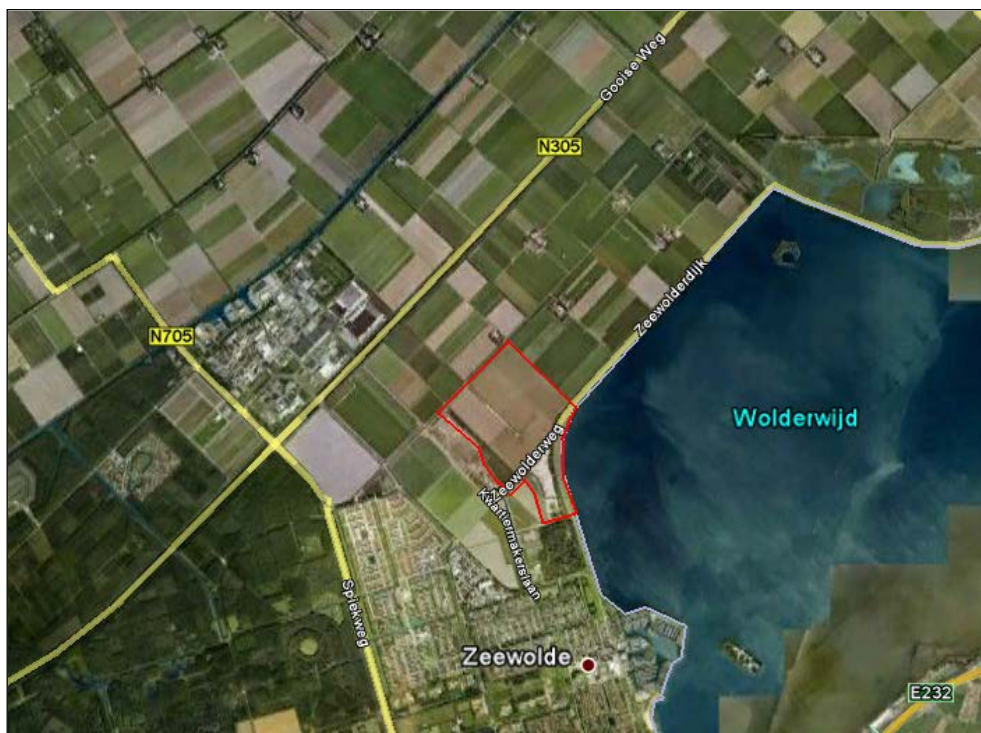
- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het afwegingsproces dat ten grondslag heeft gelegen aan de opzet het Havenkwartier;
- hoofdstuk 4 bevat het relevante ruimtelijk beleid;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten aan de hand van het uitgevoerde planMER;
- in hoofdstuk 6 worden de belangrijkste planuitgangspunten beschreven;
- in hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de juridische regeling gemotiveerd aan de hand van de voorafgaande hoofdstukken;
- hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 9, wordt ingegaan op de resultaten van het wettelijk verplichte vooroverleg;
- hoofdstuk 10 ten slotte, gaat in op de vaststellingfase van het bestemmingsplan.

2. GEBIEDSVISIE

2. 1. Huidige situatie in het plangebied

Polderlandschap

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het polderlandschap van zuidelijk Flevoland en is in gebruik als landbouwgrond ten behoeve van akkerbouw. Aan de noordwestzijde van het plangebied loopt de Ossenkampweg, een smalle landbouwweg. Langs deze weg bevinden zich verschillende akkerbouwbedrijven. Één bedrijf is op korte afstand van het plangebied gelegen (aan de noordoostzijde). De waterhuishouding in het plangebied maakt deel uit van het poldersysteem. Het huidige maaiveld ligt tussen de -3,00 en -3,50 NAP. Het zomerpeil van het Wolderwijd ligt op dit moment op circa -0,10 NAP.

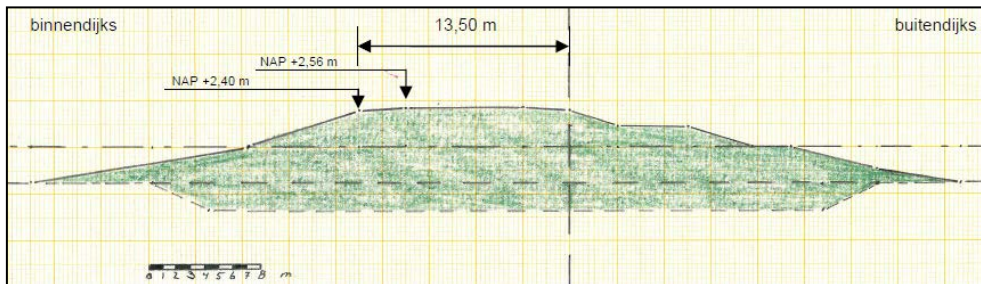


Figuur 2. Context van het plangebied

Wolderwijd en waterkering

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Wolderwijd. Het Wolderwijd maakt deel uit van Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Het meer wordt met name zomers ook gebruikt voor watersportrecreatie. Ter hoogte van het plangebied zijn daarvoor echter nog geen voorzieningen aanwezig.

Langs het Wolderwijd ligt de Knardijk. De kruinbreedte van de huidige dijk is 13,50 meter. Deze dijk is in de onderstaande figuur weergegeven. Aan de binnendijkse zijde loopt een provinciale weg (de Zeewolderdijk).



Figuur 3. Profiel van de Zeewolderdijk (schematisch)

Bestaande Polderwijk

De zuidelijke en westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande delen van de Polderwijk. Het stedelijke profiel kan al van verre worden afgelezen aan de appartementen van het Parkkwartier.



Figuur 4. Appartementen in het Parkkwartier

2. 2. Planvorming Polderwijk

Voorgeschiedenis

Al reeds geruime tijd zijn de gemeente Zeewolde en de provincie Flevoland bezig om plannen voor nieuwe uitbreidingslocaties te ontwikkelen, om zo haar groeiende bevolking te kunnen huisvesten. Het gebied ten noorden van Zeewolde werd in het Omgevingsplan (2000) van de provincie aangewezen als “te ontwikkelen” in de periode tot 2015. In de strategische visie “Zeewolde, een generatie verder” (2001) is de Polderwijk voor het eerst concreet benoemd. In deze visie zou de Polderwijk samen met een aantal andere woningbouwlocaties moeten tot aan 2030 moeten voorzien in een productie van 13.000 tot 18.000 woningen.

Masterplan Polderwijk

In 2004 is een bestemmingsplan voor de Polderwijk vastgesteld. In samenhang daarmee is tevens een m.e.r.-procedure doorlopen.

Oorspronkelijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan en het MER vormt het Masterplan (zie figuur 2). Het Masterplan is opgebouwd rond drie centrale thema's:

- het benutten van water als recreatieve potentie. Water krijgt, met name in het lager gelegen, noordelijk deel van het plangebied, een centrale rol in de wijk. De waterstructuren moeten ruimte bieden voor kleinschalige recreatieve activiteiten zoals vissen en spelevaren. Daarnaast worden buitendijks, in de kustzone, stranden en recreatieve voorzieningen gerealiseerd;
- meer dan wonen alleen. Er wordt naar gestreefd een levendige en diverse wijk te creëren, die aantrekkelijk is voor doelgroepen met diverse leefstijlen, inkomens en leeftijden. Daarbij worden diverse woonvormen opgenomen zoals levensloopbestendige wonen en appartementen. Het bevorderen van 'werken aan huis' en een veilige en kindvriendelijke omgeving verdienen tevens specifieke aandacht;
- duurzaamheid. Op grond van gemeentelijk beleid vormt duurzaamheid een uitgangspunt voor de planvorming. Voor de Polderwijk geldt een realistisch energieambitieniveau, dat vooral is gericht op het beperken van de energievraag (passieve zonne-energie). Het watersysteem moet worden gebaseerd op het principe van integraal waterbeheer, waarbij stedelijke ontwikkelingen geen negatieve effecten mogen hebben voor de waterkwantiteit en kwaliteit in en om het plangebied. Natuurwaarden die samenhangen met de waterhuishouding- en kwaliteit moeten worden behouden of versterkt.

Wonen

Het masterplan gaat uit van de realisatie van drie verschillende soorten woonbuurten:

- een hoger gelegen, groene wijk grenzend aan de dijk en het gronddepot (Bergkwartier);
- een gebied aansluitend en georiënteerd op een groene wig (Parkkwartier);
- een lager gelegen buurt in het noorden, waar de beleving van het water voorop staat (Waterkwartier).

Ten aanzien van het aantal woningen wordt gekozen voor een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare. De voorlopige verdeling in woningsegmenten is als volgt:

- 30% goedkoop, 25% middelduur en 45% duur;
- 75% eengezinswoningen en 25% meergezinswoningen.

Het exacte aantal woningen en het definitieve woningbouwprogramma is afhankelijk van keuzes op bestemmingsplanniveau.

Voorzieningen

In het woongebied zijn drie voorzieningenclusters geprojecteerd, waarbij voorzieningen ten behoeve van onderwijs, welzijn, gezondheidszorg, sport en centrumvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. In een centraal gelegen cluster is een supermarkt voorzien.



Figuur 5. Illustratieve uitwerking van het masterplan

Masterplan Plus

Het oorspronkelijke Masterplan is onderzocht als alternatief in het MER. Daarnaast is er een alternatief onderzocht dat is gericht op een optimale woon- en leefomgeving en een alternatief waarbij een inrichting voor natuur en water centraal staat.

Op basis van deze alternatieven en bijbehorende milieueffecten is er, rekening houdend met andere belangen een voorkeursalternatief (VKA) gevormd. Het VKA is samengesteld uit het Masterplan en het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA). Het VKA bevat een aantal kleine wijzigingen ten opzichte van het Masterplan, en wordt daarom Masterplan Plus genoemd.

Het Masterplan Plus bevat de volgende aanpassingen ten opzichte van het Masterplan:

- doorgaand interlokaal verkeer door de wijk wordt ontmoedigd door een knip aan te brengen in het westelijke deel van de Zeewolderweg. Daarnaast wordt, mocht dit in de toekomst noodzakelijk blijken, de Zeewolderdijk/Knardijk afgesloten. Verdubbeling van de Gooise weg is een noodzakelijk om het interlokale verkeer op een goede manier af te wikkelen;
- vanwege de lichtuitstraling naar het Wolderwijd, wordt bouwen op dijk-niveau beperkt;
- vanwege de ecologische en recreatieve waarde blijft het gronddepot gevrijwaard van bebouwing;
- schoon kwelwater en geïnfiltreerd regenwater kan worden benut voor ecologisch in te richten watergangen.

De uitgangspunten van voorkeursalternatief (Masterplan Plus) zijn uiteindelijk in het bestemmingsplan Polderwijk vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet grotendeels in een uit te werken bestemming, waarbij de randvoorwaarden in uitwerkingsregels zijn vastgelegd. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Polderwijk, zijn verschillende uitwerkingsplannen opgesteld en zijn verschillende delen van de Polderwijk zoals het Parkkwartier en het Bergkwartier (deels), reeds tot stand gekomen of in ontwikkeling.

Gewijzigde uitgangspunten

Tijdens de planvorming voor het noordelijke deel van de Polderwijk is gebleken dat de plannen niet meer passen binnen uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Polderwijk. Daarnaast is het wenselijk de regeling op een aantal punten te actualiseren en in overeenstemming te brengen met nieuwe inzichten en eisen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het nog niet uitgewerkte deel van de Polderwijk.

De opzet van de Polderwijk is op de volgende punten gewijzigd:

- de beoogde vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd wordt nu door het plangebied geleid, in plaats van er omheen;
- in samenhang met de vaarroute worden binnen het plangebied twee sluizen gerealiseerd;
- daarnaast wordt een deel van het oorspronkelijke Waterkwartier omgevormd tot een meer specifiek woonmilieu waar de beleving van het Wolderwijd en de vaarroute centraal staat: het Havenkwartier;
- de Zeewolderweg wordt rondom het Havenkwartier gelegd;
- om de vaarroute en het beoogde woonmilieu mogelijk te maken, zal de waterkering worden aangepast.

2. 3. Toekomstige situatie op hoofdlijnen

Wijkopzet

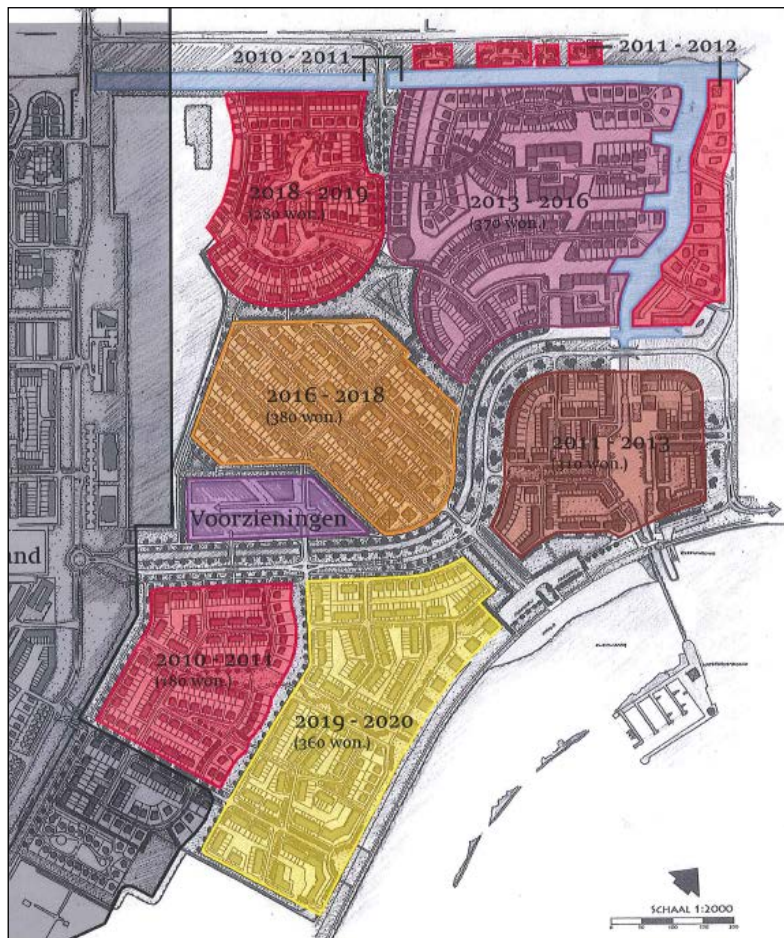
De nog te realiseren delen van de Polderwijk (Polderwijk Noord) bestaan uit het Waterkwartier in het noordwesten, delen van het Bergkwartier in het zuiden en het Havenkwartier aan de noordoostzijde. Elke wijk heeft zijn eigen karakteristieke woonmilieu en kwaliteiten.



Figuur 6. Opzet van Polderwijk Noord

Gefaseerde uitwerking

De nog niet gerealiseerde delen van het Polderwijk zullen gefaseerd tot stand worden gebracht. Omdat voor een groot deel van de gebieden de plannen nog niet voldoende zijn uitgewerkt zal een nieuw bestemmingsplan voornamelijk uit te werken bevoegdheden bevatten. Voor het deelplan Havenkwartier kan een directe bestemmingslegging worden gebruikt, omdat in dit deelgebied de plannen wel verder gevorderd zijn. In de onderstaande figuur is de fasering van de verschillende deelgebieden globaal weergegeven. Er zullen nog ongeveer 2.000 woningen worden gebouwd.



Figuur 7. Fasering Polderwijk Noord (globaal)

2. 4. Havenkwartier, Bergkwartier, Waterkwartier

Havenkwartier

In dit bestemmingsplan staan de ontwikkelingen in het Havenkwartier centraal. In deze buurt zal de beleving van het water voorop staan. Centraal in het Havenkwartier zal een havenkom worden gerealiseerd, waarmee het deelgebied integraal onderdeel wordt van de vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd. Om het verschil tussen het polderpeil en het Wolderwijd te kunnen overbruggen zal in het Havenkwartier een schutsluis worden aangelegd. In verband daarmee wordt de primaire waterkering verlegd (zie hoofdstuk 3). Ook wordt een tweede sluis gerealiseerd om de veiligheid in het Havenkwartier te waarborgen.

Het centrale haventje vormt tevens een wachtplaats voor het binnenvaren van de sluis. Met de centraal gelegen haven worden een tweetal haventjes verbonden, waar inwoners van het Havenkwartier hun eigen boot kunnen aanleggen.

Het maaiveld ter plaatse van het Havenkwartier wordt opgehoogd tot een niveau tussen +1,50 en +2,50 meter NAP, waardoor een deel van de woningen uitkijkt over het Wolderwijd. Het hoogteverschil tussen de kades rondom de havenkom en het waterpeil mag niet te hoog zijn, omdat met een diepe havenkom de beleving van het water verloren gaat. Er wordt daarom voor gekozen in het Havenkwartier hetzelfde peil als in het Wolderwijd aan te houden.

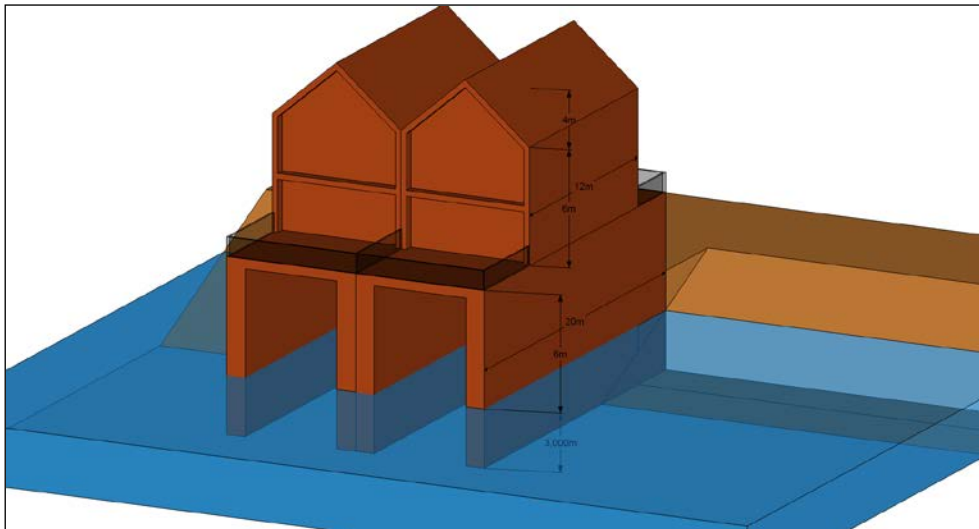


Figuur 8. Voorlopige stedenbouwkundige schets Havenkwartier

De vormgeving en uitstraling refereert het Havenkwartier aan havensteden langs de Randmeren en het IJsselmeer. Het wordt een gebied waarbij de aanwezigheid van boten, bijbehorende infrastructuur en gerelateerde functies een levendig geheel vormt. Het laatste betreft onder andere horeca. In het Havenkwartier zullen verschillende woningtypes worden gerealiseerd. In totaal gaat het om circa 310 woningen. Het gaat in de meeste gevallen om grondgebonden rijwoningen. Rondom de haven worden tevens woonhuizen gerealiseerd die bestaan uit meerdere bouwlagen of die zijn verbonden met het water, bijvoorbeeld doordat er een boot kan worden afge-meerd (zie figuur 9).



Figuur 9. Sfeerimpressie voor het Havenkwartier



Figuur 10. Schematische weergave van een schiphuis

Waterkwartier

Ook in het Waterkwartier staat de beleving van het water voorop. Deze buurt ligt in het lager gelegen deel van de Polderwijk. Door het vergraven van een deel van de gronden kan waterberging voor omliggende gebieden worden gerealiseerd en ontstaat een waterstructuur waaraan watergebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. De buurt zal pas in een later stadium in ontwikkeling worden gebracht, waardoor de verkaveling en de woningtypes in een later stadium nader zullen worden uitgewerkt.

Bergkwartier

Het Bergkwartier betreft het hoger gelegen deel van de wijk, waarbij de hoogteverschillen en het groen belangrijke elementen van het woonmilieu vormen. Delen van het Bergkwartier worden op korte termijn in ontwikkeling gebracht.

Voor deze delen van het Bergkwartier zijn reeds uitwerkingsplannen opgesteld of worden deze plannen op relatief korte termijn opgesteld. Deze delen maken geen deel uit van het bestemmingsplan.

Overige delen van het Bergkwartier worden pas in een later stadium ontwikkeld. De exacte verkaveling en de beoogde woningtypes kunnen door de tijd nog wijzigen en moeten daarom pas in een later stadium worden uitgewerkt.

Voorzieningen

In het Waterkwartier is tevens een voorzieningencluster voorzien. In dit cluster kunnen voorzieningen ten behoeve van onderwijs, welzijn, gezondheidszorg, sport en detailhandel worden gerealiseerd. In het Havenkwartier zijn naast woningen een beperkt aantal overige functies voorzien. Het gaat onder andere om horeca en kleinschalige detailhandel.

Blauwe diamant

Al enige tijd bestaat het voornemen om een vaarverbinding tussen het Wolderwijd en de Hoge Vaart te realiseren: de Blauwe Diamant. Deze vaarverbinding maakt het mogelijk een rondje te varen door Zeewolde en te genieten van de natuur en de rust van het Horsterwold. Reeds 60% van de vaarroute is gerealiseerd.

In eerste instantie was de vaarroute rondom de Polderwijk gepland. Later is echter besloten dat de sluizen en de activiteit daar omheen deel gaan uitmaken van de Polderwijk. De vaarverbinding en de sluizen zijn meebepalend in het ontwerp voor het Havenkwartier. Voor zover de Blauwe Diamant deel uit maakt van het plangebied, zal deze ook worden inbestemd.

Door het aanleggen van de Blauwe Diamant zal er recreatievaart ontstaan tussen het Wolderwijd en de Hoge Vaart. De gevolgen van deze recreatievaart zijn onderzocht in het planMER.

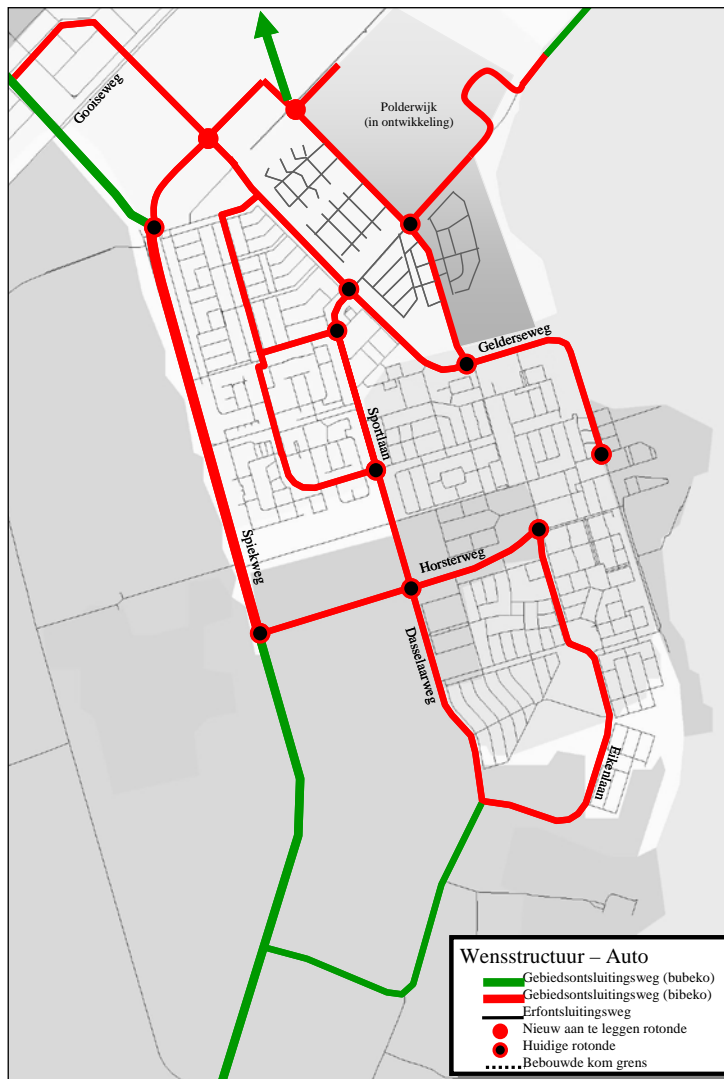
De boten op het Wolderwijd hebben een diepgang van minder dan 1,5 meter. Het vaarwater in de omgeving van de sluis heeft al voldoende diepte, waardoor er geen nieuwe vaargeul hoeft te worden gegraven.

Verkeersstructuur

De opzet van de hoofdverkeersstructuur in en rondom de Polderwijk is weergegeven in de onderstaande figuur. 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 worden ingericht als wijkontsluitingsweg.

De Zeewolderweg wordt rondom het Havenkwartier geleid. Dit heeft te maken met de verlegging van de primaire waterkering (zie hoofdstuk 3). Er is voor gekozen geen rondweg met een rechtstreekse aansluiting op de Gooiseweg te realiseren, omdat deze route weinig rendabel is.

De Gooiseweg zal op termijn worden verdubbeld. Het verkeersbeeld dat hierdoor ontstaat, is meegenomen bij de opzet van de verkeersstructuur van de Polderwijk.



Figuur 11. Hoofdverkeersstructuur rondom de Polderwijk

Belangrijke randvoorwaarde voor de verkeersopzet is de inspanningsverplichting die de gemeente is ingegaan om de verkeersintensiteit op de Zeewolderdijk op een vergelijkbaar niveau toe te houden. 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 (november 2009) laat zien dat het weren van vrachtverkeer op de dijk en de aanpassing van de bewegwijzering op de turborotonde bij de Harderhaven zijn vruchten heeft afgeworpen.

3. KEUZE INRICHTINGSVARIANT HAVENKWARTIER

3. 1. Afwegingsproces

In het Havenkwartier wordt gestreefd naar een specifiek woonmilieu, waarbij de relatie met het Wolderwijd en de beleving van het water in de woonwijk een belangrijke rol speelt. De vaarroute verbindt het Wolderwijd via het Havenkwartier naar de Hoge Vaart. De primaire waterkering zal ten behoeve van de vaarroute worden doorbroken en er zal een schutsluis in het woongebied worden geïntegreerd om het verschil tussen het polderpeil en het waterpeil in het Wolderwijd te overbruggen. Daarbij zijn verschillende alternatieven en varianten denkbaar.

Als eerste stap van het afwegingsproces zijn alle mogelijke oplossingen in een variantenstudie ²⁾ met elkaar vergeleken. Deze variantenstudie is in nauwe samenspraak met het waterschap tot stand gekomen. Vervolgens zijn in het planMER alle reële varianten nog eens nader beschouwd met betrekking tot de belangrijkste milieueffecten. In het bestemmingsplan wordt de integrale afweging gemaakt tussen de verschillende inrichtingsvarianten. Bij de keuze voor een inrichtingsvariant spelen met name de volgende aspecten een doorslaggevende rol:

- de veiligheidsnormen uit landelijk, provinciaal en waterschapsbeleid;
- de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van het Havenkwartier.

In dit hoofdstuk wordt het keuzeprocess inzichtelijk gemaakt. Voor nadere informatie die ten grondslag licht aan de afwegingen wordt verwezen naar de variantenstudie en het planMER.

3. 2. Variantenstudie

In de variantenstudie zijn in eerste instantie drie basisvarianten beschreven:

1. waarbij de primaire waterkering op de huidige locatie wordt gehandhaafd;
2. waarbij de primaire waterkering wordt verlegd rondom het Havenkwartier. Daarbij komt het Havenkwartier buitendijks te liggen;
3. waarbij de primaire waterkering op de rand van de woningen en het water wordt gesitueerd. Dit kan in de vorm van een grondlichaam of een technische constructie (damwand).

Bij een eerste trechtering van varianten is geconstateerd dat basisvariant 3 niet haalbaar is. Wanneer de kering als grondlichaam zou worden uitgevoerd, blijft er niet genoeg ruimte over om woningen te realiseren en gaat de beleving van het water verloren. Een technische constructie is niet mogelijk vanuit de wet- en regelgeving, moeilijk aan te passen aan toekomstige klimaatomstandigheden en bovendien veel duurder in onderhoud.

²⁾ Waterkering Havenkwartier Zeewolde, Variantennota, Grontmij Nederland B.V., maart 2011 (concept).

Binnen basisvariant 1 en 2 kan nog worden gevarieerd met het aanleggen regionale kering, de positie van de schutsluis, het gebruik van één of twee schutsluizen en het al of niet aanbrengen van een keersluis. Daardoor ontstaan de volgende 5 varianten:

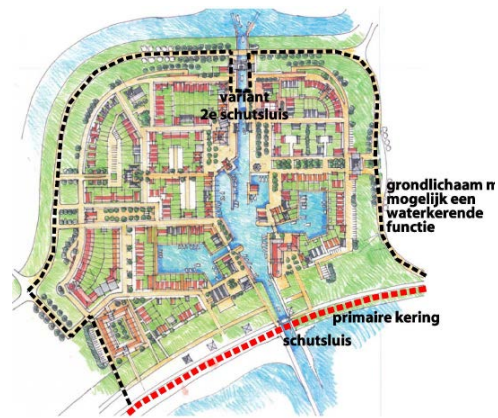
- variant 1a: handhaven primaire waterkering, met schutsluis naar het Wolderwijd;
- variant 1b: handhaven primaire waterkering, met schutsluis naar het Wolderwijd en extra schutsluis naar het achterland;
- variant 2a: Verleggen primaire waterkering, huidige kering wordt regionale kering met keersluis;
- variant 2b: Verleggen primaire waterkering, regionale kering op de rand van het Havenkwartier in de vorm van een grondlichaam, keersluis niet nodig;
- variant 2c: Verleggen primaire waterkering, regionale kering op de rand van het Havenkwartier in de vorm van een technische constructie, keersluis niet nodig.

De varianten en de bijbehorende waterpeilen, maaiveldhoogte en minimale drooglegging zijn weergegeven in de onderstaande figuren en tabel.

Varianten



Variant 1a



Variant 1b



Variant 2a



Variant 2b en 2c

	Waterpeil Havenkwartier [m t.o.v. NAP] ³⁾	hoogte primaire waterkering [m t.o.v. NAP]	hoogte regionale waterkering [m t.o.v. NAP]	Maaiveldhoogte [m]	Drooglegging [m]
Autonome situatie	-5,2	+ 2,40	n.v.t.	-3,4 tot -3,0	1,8 - 2,2
Variante 1a	-5,2	+ 2,40 (1:4.000) + 2,81 (1:10.000) + 3,16 (1: 100.000)	n.v.t.	-3,2	2,0
Variante 1b	-0,1	+1,70 (1:4.000) +1,89 (1: 10.000)	+1,57	+1,57	1,67
Variante 2a	-0,1	+1,70 (1:4.000) +1,89 (1: 10.000)	+2,40	+1,57	1,67
Variante 2b	-0,1 / -0,3	+1,70 (1:4.000) +1,89 (1: 10.000)	min +1,57	+1,57	1,67 / 1,87
Variante 2c	-0,1 / -0,3	+1,70 (1:4.000) +1,89 (1: 10.000)	min +1,57	+1,57	1,67 / 1,87

Tabel 1 Waterpeilen, hoogte van de waterkering en aanleghoogten

De variantenstudie geeft een beoordeling op de volgende aspecten:

- waterkering: veiligheid, robuustheid en duurzaamheid, beheer en onderhoud, uitvoering;
- omgeving: water, landschap en woonkwaliteit, natuur, recreatie, infrastructuur;
- kosten: aanlegkosten, beheer en onderhoud, vervangingskosten.

Waarbij het belang van een goede woonkwaliteit en veiligheid relatief zwaar wegen.

In de studie wordt geconcludeerd dat varianten 1b en 2a een voorkeur genieten. Hiervoor zijn de volgende afwegingen gemaakt:

Vanuit het oogpunt van veiligheid genieten variant 1a en 1b de voorkeur boven de varianten 2a, b en c. Echter, bij variant 1a ligt het waterpeil binnen het Havenkwartier op het polderniveau, waardoor aan het stedenbouwkundige uitgangspunt (zicht op het Wolderwijd) niet kan worden voldaan. In variant 1b is dit wel het geval, omdat het waterpeil in het Havenkwartier omhoog wordt gebracht door de plaatsing van een tweede schutsluis. Variant 1b is haalbaar en reëel.

Doordat de dijk bij variant 2a wordt afgewaardeerd naar een regionale kering - in plaats van een schutsluis wordt een keersluis aangebracht - scoort variant 2a minder op het aspect veiligheid. Daarnaast vereist de primaire waterkering meer beheer en onderhoud dan 1a en 1b, doordat de lengte van de kering toeneemt.

Het Havenkwartier wordt overigens wel op voldoende hoogte aangelegd, zodat van een onaanvaardbaar overstromingsrisico geen sprake is.

³⁾ Hierbij is nog géén rekening gehouden met de geplande 30 cm peilverhoging van het Wolderwijd bovenop het huidige zomerpeil van NAP -0,10. Indien dit wordt doorgevoerd wordt het waterpeil in het Havenkwartier aangepast, waardoor de drooglegging 30 cm af zal nemen. Dit geldt voor de varianten 1b, 2a, 2b en 2c.

Variante 2a heeft ten opzichte van 1b een belangrijk voordeel. Bij Variante 2a wordt een keersluis toegepast waardoor er in de zomermaanden een open vaarverbinding ontstaat tussen het Wolderwijd en het Havenkwartier. Recreatievaart tussen het Wolderwijd en de Hoge Vaart hoeft maar één keer te worden gesloten. Dit bevordert de toegankelijkheid voor recreatievaart. Doordat het maaiveld in variant 2a net onder de kruin van de (huidige) dijk komt te liggen, kijken de woningen aan de rand van de wijk rechtstreeks uit over het Wolderwijd.

Doordat variant 2a minder scoort op veiligheidsaspecten, maar wel voldoet aan de norm én positief is voor de woonkwaliteit (het recreatieve aspect neemt toe) is ook deze variant een haalbare en reële optie.

Variante 2b en 2c vallen af vanwege stedenbouwkundige overwegingen (minder ruimte voor woningen) en omdat de kosten voor de aanleg en het beheer significant hoger liggen.



Figuur 12. Impressie van de Schutsluis aan polderzijde (variant 1b of 2a)

3. 3. Beoordeling milieueffecten in het planMER

Om volledige afweging te kunnen maken, zijn alle vijf varianten in het planMER op de aspecten water en ecologie nog eens onderling vergeleken. Uit het planMER komt geen eenduidig beeld naar voren. Uit de milieubeoordeling valt af te leiden dat ook vanuit milieuperspectief variant 1b en 2a haalbaar zijn. De belangrijkste conclusies uit het planMER zijn beschreven in hoofdstuk 5.

3. 4. Gekozen variant

De meeste optimale stedenbouwkundige variant is 2a. Daarin is het Havenkwartier de schakel tussen het Wolderwijd en de binnendijkse vaarroute 'de blauwe diamant'. In deze variant zijn er de minste belemmeringen voor de watersporter naar het Havenkwartier. Er is sprake van een open vaarverbinding tussen de woonwijk en het Wolderwijd. Doordat het waterpeil van het Wolderwijd in de wijk wordt gebracht, is de relatie en beleving met het water maximaal. De ophoging van de wijk maakt het mogelijk over de dijk te kijken, waardoor de relatie met het Wolderwijd maximaal is.

4. BELEIDSKADER

4. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeenteoverstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijkste elementen van zijn. Daarbij zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Voor de provincie Flevoland zijn de volgende elementen uit de Nationale Hoofdstructuur van wezenlijk belang:

- de hoofdverbindingssassen voor weg, rail en water (A6, A27, Hanzelijn);
- de ecologische hoofdstructuur (EHS) met de robuuste (ook grensoverschrijdende) ecologische verbindingen. Over het grondgebied van de gemeente Zeewolde is een ‘robuuste verbinding’ aangegeven tussen de natuurgebieden De Oostvaardersplassen, het Hosterwold en De Veluwe. De provincie Flevoland heeft de ligging en begrenzing van deze ecologische verbinding in overleg met het Rijk uitgewerkt in het provinciaal omgevingsplan;
- de relatie met de stedelijke kerngebieden Randstad Noordvleugel (Haarlem, Amsterdam, 't Gooi en Almere) en Utrecht.

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk ‘beleidsneutraal’ wordt voortgezet. Een aantal regelingen is ‘getrapt’ vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Het kabinet wil voor de zomer een aangepaste AMvB ter inzage leggen.

Nationaal Waterplan (2009)

In het Nationaal Waterplan zijn de rijkskaders voor het nationale waterbeleid vastgelegd. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. De basisgedachte is dat er een integrale en duurzame benadering van de wateraspecten in ruimtelijke plannen plaats dient te vinden, waarbij de watersysteembenadering wordt gehanteerd. Dit houdt onder andere in dat geen afwenteling van waterhuishoudkundige problemen op de omgeving mag plaatsvinden (waterneutraal ontwikkelen) en er rekening wordt gehouden met klimaatveranderingen.

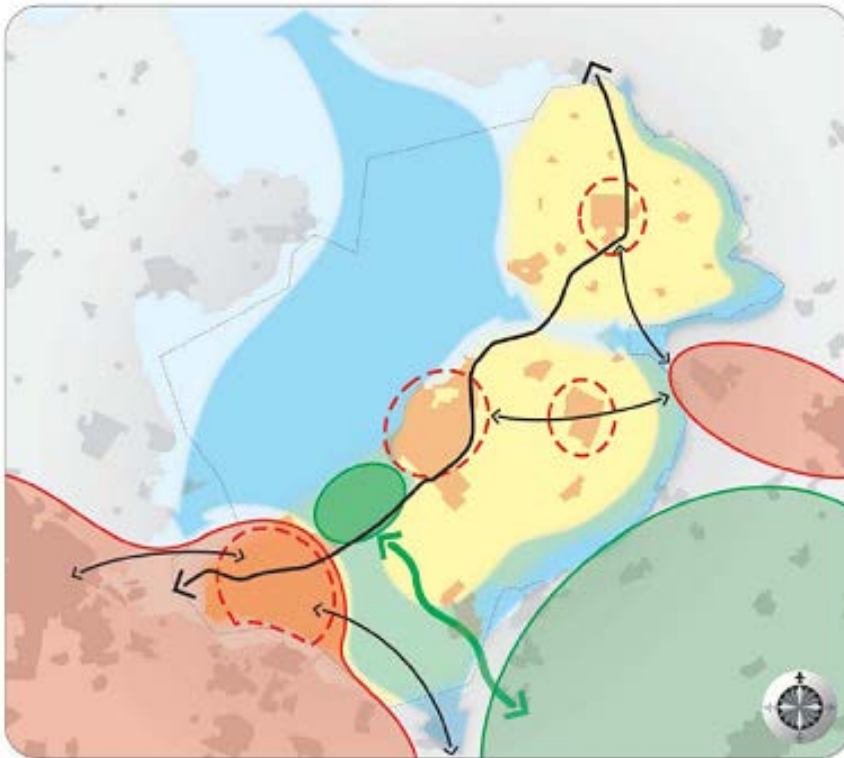
Het accent bij de Veluwerandmeren ligt op behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden in harmonie met recreatief gebruik. Voor het IJsselmeer is door de Deltacommissie in de toekomst een grote rol voorzien in de zoetwatervoorziening. In dit kader wordt onderzoek gedaan naar de noodzaak en consequenties van peilverhoging in het IJsselmeer. Om de aansluitende meren te vrijwaren van overlast door hoge IJsselmeerpeilen kiest het kabinet ervoor om zowel het Markermeer als de Veluwerandmeren los te koppelen van het IJsselmeer. Er worden onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden van een seizoensgebonden peil (maximaal 0,30 meter hoger dan het huidige zomerpeil).

4. 2. Provinciaal beleid**Omgevingsplan Flevoland (2006)**

De provincie Flevoland heeft in 2006 Omgevingsplan Flevoland 2006 vastgesteld. In het Omgevingsplan zijn vier strategische plannen opgenomen, te weten: het streekplan; het milieubeleidsplan; het waterhuishoudingsplan en het verkeers- en vervoerplan. Daarnaast bevat het Omgevingsplan de hoofdlijnen van het economische en het sociaal-culturele beleid. Door alle beleidsplannen in één integraal plan samen te voegen is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen volgens de provincie het best gewaarborgd.

Om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving te behouden en/of te verbeteren zet de provincie Flevoland in het 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.



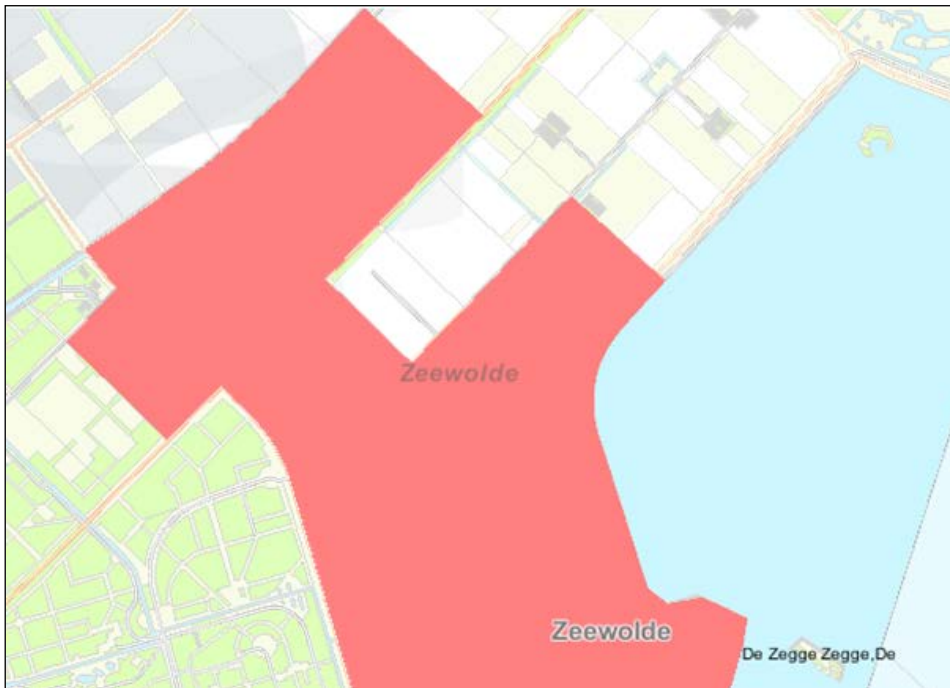
Figuur 13. Provinciale Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Flevoland 2006)

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 14. Begrenzing stedelijk gebied tot 2015 (Omgevingsplan Flevoland)

Groenblauwe hoofdstructuur

De groenblauwe hoofdstructuur van Flevoland wordt gevormd door de noord-zuid georiënteerde Natte As (IJsselmeer, Markermeer en IJmeer) en de noord-zuid gerichte as van de randmeren aan de oostrand van Flevoland in samenhang met de op het land aanwezige natuur- en recreatiegebieden. De belangrijkste opgave is om een oost-west gerichte robuuste ecologische verbinding te realiseren tussen Oostvaardersplassen en de Veluwe waardoor deze twee assen met elkaar worden verbonden.



Figuur 15. Beoogde ecologische verbindingzone (Omgevingsplan Flevoland)

Ook langs de Gooiseweg is in het Omgevingsplan een ecologische verbindingzone opgenomen. Deze zone verbindt het bos- en recreatiegebied Horsterwold met het netwerk van ecologische verbindingzones rond de Knardijk. Hoewel de begrenzing van deze ecologische verbindingzone nog niet is vastgesteld, zal in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de toekomstige verbinding.

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.

4. 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.

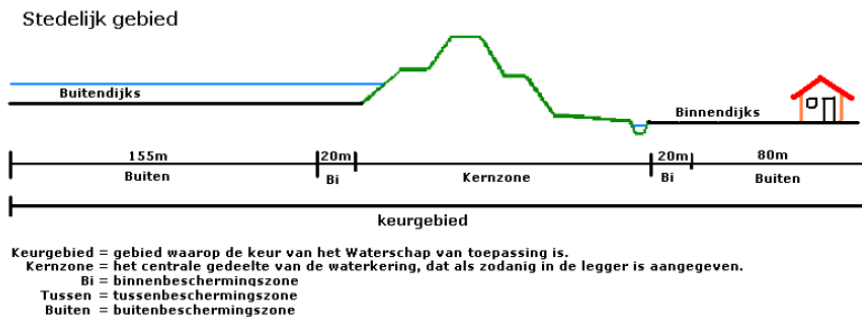
Om 'Voldoende water' te waarborgen tracht het waterschap de (bestaande) wateropgave en ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk aan elkaar te koppelen. Ook ziet het waterschap dynamisch peilbeheer en aanleg van natuurvriendelijke oevers als goede mogelijkheden om meer water te kunnen bergen. In geval 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 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 16. Beschermingszones (schematisch)

4. 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. In paragraaf 2.1 zijn het oorspronkelijke Masterplan en de daarin aangebrachte wijzigingen reeds beschreven.

Toekomstvisie Zeewolde, een generatie verder (2001)

Met de Toekomstvisie Zeewolde wordt de ontwikkelingsrichting voor Zeewolde op korte en middellange termijn (tot 2030) nader geconcretiseerd. Onder het motto 'Op eigen kracht' zal Zeewolde zich als een complete kern ontwikkelen met een eigen verzorgingsniveau. Zeewolde wil de komende 30 jaar uitgroeien tot een gemeente met 30.000 à 35.000 inwoners en 11.000 à 13.000 arbeidsplaatsen. Dit vraagt om een beheerste en evenwichtige groei van de kern. Bij de woningbouw wordt meer aandacht besteed aan woningen voor ouderen en alleenstaanden (o.a. jongeren). De variatie aan prijsklassen dient bij nieuwbouw voortgezet te worden en kan aan de bovenkant van de markt worden vergroot door de aanleg van nieuwe woonmilieus. In de visie wordt Polderwijk als toekomstig woningbouwgebied aangemerkt.

Naast de concentratie en kwaliteitsverbetering van voorzieningen in het centrum, worden ook mogelijkheden opgehouden voor kleinschalige voorzieningen in wijken, zowel commercieel (o.a. buurtsuper) als niet-commercieel (scholen, gezondheidszorg). Uitgangspunt is dat per wijk combinaties van scholen, peuterspeelzalen, gymnastieklokalen en kinderopvang worden geconcentreerd. De 'brede-school'-gedachte vormt hierbij een bijzonder aandachtspunt. Voor de invulling van veldsport en binnensport wordt de Polderwijk als één van de mogelijkheden aangedragen.

Nieuwe integrale structuurvisie

Momenteel werkt de gemeente Zeewolde aan het opstellen van een nieuwe gemeentebrede en integrale structuurvisie. In 2009 is hiertoe een koersdocument vastgesteld. Deze visie zal de *Toekomstvisie Zeewolde* uit 2001 gaan vervangen. Relevante uitgangspunten uit de structuurvisie zullen te zijner tijd in de toelichting worden opgenomen.

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 oeversinrichting. 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 oeversinrichting. 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. In de loop van het jaar zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

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.



Figuur 17. Visiekaart Zeewolde, één generatie verder

4. 5. Conclusie beleidskader

Op basis van het rijks- en provinciaal beleid wordt in de omgeving van het plangebied een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

Uit de beleidsstukken blijkt dat de Polderwijk reeds lange tijd in beeld is als verstedelijkingslocatie. Met een differentiatie aan woonmilieus, aandacht voor specifieke woonwensen en mogelijkheden voor een combinaties van wonen en werken sluit het beoogde plan aan bij het woonbeleid van zowel de provincie als de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de vigerende beleidskaders.

5. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

Ontwikkelingen die op basis van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voldoen binnen de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van water, milieu, ecologie en archeologie. Daarom worden er verschillende omgevingsonderzoek uit gevoerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een planMER opgesteld. Voor de beschrijving van de omgevingsaspecten wordt daarom gebruik gemaakt van dit MER.

Het planMER is een separaat rapport, maar zal steeds gezamenlijk met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De onderliggende onderzoeken zijn als bijlage bij het planMER opgenomen.

5. 1. PlanMER

Het bestemmingsplan is planmer-plichtig

De wijziging of uitbreiding van de primaire waterkering is een merbeoordelingsplichtige activiteit in de zin van het *Besluit m.e.r*⁴⁾. Voor het wijzigen van de waterkering dient een projectprocedure op grond van de *Waterwet* te worden doorlopen. De merbeoordelingsplicht is gekoppeld aan die procedure. Omdat het bestemmingsplan slechts het kader vormt voor deze activiteit is het bestemmingsplan planMER-plichtig.

Omdat het bestemmingsplan tevens leidt tot een (beperkte) toename van de recreatievaart op het Natura 2000-gebied Wolderwijd is op grond van de Natuurbeschermingswet het opstellen van een passende beoordeling aan de orde. Ook in het natuurspoor is het bestemmingsplan daardoor planMER-plichtig.

Procedure planMER

De planmer-procedure wordt zoveel mogelijk parallel met de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Advisering met betrekking tot reikwijdte en detailniveau (stap 2) heeft reeds plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt tegelijk met het planMER toegezonden aan de overleg- en adviespartners. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het planMER voor eenieder ter inzage gelegd. De planning vanaf dit stadium is in de volgende tabel weergegeven.

⁴⁾ Het gaat om activiteit 12.1b uit de D-lijst van het Besluit m.e.r: 'De uitbreiding of wijziging van een rivierdijk'.

Tabel 2 Afstemming mer-procedure en bestemmingsplan

stap	planmer	bestemmingsplan
1.	opstellen notitie reikwijdte en detailniveau	
2.	inspraak, overleg met betrokken instanties en advisering door de Commissie m.e.r.	
3.	opstellen planMER	opstellen voorontwerp bestemmingsplan
4.	toezenden planMER aan overlegpartners	wettelijk vooroverleg (art 3.1.1. Bro)
5.	toetsingsadvies Commissie m.e.r.	verwerken overleg, opstellen ontwerpbestemmingsplan
6.		ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan
7.		verwerken zienswijzen en vaststellen bestemmingsplan

Reikwijdte en detailniveau

Als eerste stap in de planmer-procedure is een notitie reikwijdte en detailniveau opgesteld. In deze notitie is weergegeven welke aspecten in het MER worden onderzocht en welk detailniveau daarbij wordt gehanteerd. De Provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en de Commissie voor de milieueffectrapportage hebben gereageerd op deze notitie. Hun adviezen zijn meegenomen bij het opstellen van het planMER.

Redactionele aanpassing van het MER

In de vooroverlegreactie van het waterschap worden een aantal opmerkingen gemaakt die betrekking hebben op de planMER. Mede naar aanleiding daarvan is de planMER op een aantal plekken gewijzigd. De wijzigingen zijn van redactionele aard en hebben geen gevolgen voor de conclusies van het MER.

Toetsingsadvies van de Commissie mer

De Commissie m.e.r. heeft de inhoud van het MER beoordeeld (8 september 2011). In het toetsingsadvies geeft de Commissie aan dat het MER de essentiële informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het accent in de effectbeoordeling ligt volgens haar terecht op de aspecten natuur en water. Het toetsingsadvies is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

MER op hoofdlijnen

In het planMER is een vergelijking gemaakt tussen de milieusituatie bij autonome ontwikkeling en de milieueffecten die worden veroorzaakt door de realisatie van het plan en eventuele alternatieven daarvan. De autonome ontwikkeling bestaat uit de realisatie van de Polderwijk op basis van het bestemmingsplan uit 2004.

Groot verschil met de plansituatie is dat in de autonome situatie geen aanpassing van de primaire waterkering in het plangebied is voorzien.

Milieueffecten water en ecologie

De nadruk in de effectbeschrijving ligt bij de wateraspecten en natuuraspecten. Er is immers sprake van een planmer-plicht doordat de primaire waterkering wordt doorbroken en doordat er mogelijk sprake is van significant negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden.

Bij deze aspecten zijn dan ook verschillende inrichtingsvarianten voor het Havenkwartier met elkaar vergeleken. Op hoofdlijnen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- door het plaatsen van technische constructies (sluizen) in de primaire waterkering, scoren varianten 1a, 1b en 2a negatief op het aspect overstromingsrisico's. Variant 2b en 2c scoren zeer negatief omdat hier de lengte van de kering veel langer is, het beheer en onderhoud veel lastiger en er minder ruimte is om de kering op termijn aan te passen;
- het verhogen van het waterpeil in het Havenkwartier heeft positieve gevolgen voor de grondwaterstand (afname verdroging van het poldergebied), de grondwaterkwaliteit en oppervlaktekwaliteit (toename zoete kwel);
- bij variant 1b en 2a zijn voldoende mogelijkheden om water te bergen bij extreme neerslagsituaties. Varianten 2b en 2c staan in open verbinding met het Wolderwijd, waardoor extra bergingscompensatie niet nodig is.

Wel is de afvoer binnen het plangebied moeilijker te organiseren, omdat de riolering de regionale waterkering zal moeten doorkruisen;

- de toename van het aantal recreatieve vaarbewegingen op het Wolderwijd en in het Horsterwold leidt tot een beperkt negatief effect. De meeste vaarbewegingen vinden plaats buiten de periode dat de belangrijke (kwalificerende) soorten aanwezig zijn;
- aanleg van sluizen bij het Wolderwijd leidt tot tijdelijke verstoring van vissoorten. Deze effecten kunnen worden beperkt en vermeden door alternatieve heitechnieken. Bij variant 2b en 2c zijn deze verstoringseffecten niet aan de orde. Zodoende wordt dit aspect als neutraal beoordeeld;
- heiverkzaamheden op het land zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden;
- wat betreft de beschermde soorten die zijn aangetroffen (ringslang, oeverwaluw), moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Hier is geen onderscheid tussen de varianten.

Overige milieueffecten

Op basis van het planMER worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van overige aspecten:

- er is geen sprake van belangrijke negatieve milieueffecten;
- de effecten wijken ten opzichte van de autonome ontwikkeling slechts in beperkte mate af;
- de verkeersstromen blijven op hoofdlijnen hetzelfde, waardoor de verkeerseffecten en daarmee samenhangende aspecten (geluid en luchtkwaliteit) niet relevant wijzigen.

Ook ten aanzien van parkeren, overige aspecten op het gebied van woon- en leefklimaat, bodem of archeologie zijn geen relevante wijzigingen aan de orde;

- aanpassing van de Zeewolderdijk leidt wel tot aantasting van een cultuurhistorisch element. De beleving van het landschap wordt daardoor echter niet heel anders.

Mitigerende maatregelen

Om negatieve effecten te voorkomen, worden in het planMER de volgende mitigerende maatregelen voorgesteld:

- om wegzijging van water uit het Havenkwartier te beperken kunnen de waterbodems worden bekleed. Er is dan minder wateraanvoer vanuit het Wolderwijd nodig. Hierdoor zal ook de positieve invloed op de waterkwaliteit afnemen;
- de overstromingsrisico's door het toenemen van de lengte van de waterkering in het stedelijke gebied kunnen gedeeltelijk worden beperkt door intensief beheer;
- om verstoring van vissoorten tijdens de aanleg van schutsluis of keersluis te voorkomen, kan gebruik worden gemaakt van geluidsarme heitechnieken;
- natuurvriendelijke oevers langs de vaarroute binnen de woonwijk zijn gewenst. De taluds van de nieuwe primaire waterkering kunnen nieuw leefgebied bieden aan de ringslang;
- daarnaast is het van belang om de inrichting gronddepot (buiten het plangebied) en langs de Centrale Plas af te stemmen op de biotoop-eisen van de ringslang;
- langs de Centrale Plas kan nieuw leefgebied voor de oeverzwaluw gecreëerd te worden.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn, welke van deze maatregelen wenselijk zijn en op welke manier deze worden ingevuld. In de bijlage is een mitigatie- en compensatieplan ten aanzien van beschermde soorten in het plangebied opgenomen (zie bijlage 7). De andere mitigerende maatregelen worden meegenomen bij de uitwerking van de waterkering.

5. 2. Wegverkeerslawaai

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen.

Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

In het kader van het planMER is de geluidsbelasting van de Zeewolderweg in beeld gebracht voor het jaar 2021 (plansituatie). Daaruit blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van 30 meter uit de weg is gelegen. Omdat de beoogde woningen door het gekozen dijkprofiel op minstens 30 meter afstand van de weg liggen, voldoet het bestemmingsplan aan de grenswaarde uit de *Wet geluidhinder*.

Overige wegen binnen het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km-zone en zullen vanwege de relatief lage verkeersintensiteit slechts een beperkte geluidsbelasting kennen. Nader onderzoek naar deze wegen is niet aan de orde.

De uitgevoerde geluidsberekeningen worden opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

5. 3. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het planMER is zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied in beeld gebracht. Uit berekeningen met het programma CAR II blijkt dat langs de maatgevende weg (Zeewolderweg) de jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie 14,5 µg/m³ bedraagt. Voor fijnstof gaat het om een jaargemiddelde van 16,9 µg/m³. Daarmee liggen de concentraties ruimschoots onder de (toekomstige) grenswaarden voor deze stoffen (40 µg/m³).

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De invoergegevens en resultaten behorende bij de berekening zijn opgenomen als bijlage 6 van de toelichting.

5. 4. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

Bedrijven algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden kunnen worden gezien als de (indicatieve) afstand waarbij geen sprake zal zijn van onaanvaardbare hinder ter plaatse van milieugevoelige functies als gevolg van milieubelastende activiteiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de hinderaspecten geur, geluid, stof en gevaar. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

Industrielawaai

Rondom inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, is op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidszone van kracht. Buiten deze zone mag het geluidsniveau de 50 dB(A) niet overschrijden. Indien nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) binnen deze zone worden mogelijk gemaakt, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij een hogere geluidsbelasting kunnen eventueel hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op circa 200 meter ten oosten van het plangebied wordt het bedrijventerrein Fortingenveld-Vestingveld mogelijk gemaakt. Op dit bedrijventerrein worden slechts bedrijven mogelijk gemaakt uit milieucategorie 3.2 van de VNG-brochure.

Dit zijn bedrijven die slechts in beperkte mate hinder kunnen veroorzaken. Voor de bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan de richtafstand kan ruimschoots worden voldaan.

Het bedrijventerrein Trekkersveld en Horsterparc ligt op minstens 800 meter afstand van het plangebied. Hier komen wel bedrijven voor met grotere hindercirkels zoals een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het betreft bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.1 en 4.2. Voor deze bedrijven geldt dus een richtafstand van maximaal 300 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Zone industrielawaai

Rondom het industrieterreinen Trekkersveld en Horsterparc ten noordwesten van de Polderwijk is een geluidszone van kracht.

Na vaststelling van het 'Bestemmingsplan Geluidzoning Trekkersveld I, II, III en Horsterparc' is de geluidszone uit de onderstaande figuur van kracht. De geluidszone (50 dB(A)) reikt niet tot het plangebied, waardoor de beoogde ontwikkeling niet wordt belemmerd.



Figuur 18. Geluidszone Trekkersveld en Horsterparc

5. 5. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de huidige situatie is langs de Ossenkampweg een aantal akkerbouwbedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Op grond van het *Besluit landbouw milieubeheer* geldt tussen akkerbouwbedrijven en woningen in de bebouwde kom een afstand van 50 meter.

Om ervoor te zorgen dat ter plaatse van de woningen in het *Waterkwartier* een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en dat het akkerbouwbedrijf niet in zijn mogelijkheden wordt belemmerd, wordt in de uitwerkingregels een bepaling opgenomen waarin de afstemming tussen beide functies is geregeld.

5. 6. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁵⁾ en het groepsrisico (GR)⁶⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Risicovolle inrichtingen

Bij het akkerbouwbedrijf aan de Ossenkampweg 20 is een propaantank gesitueerd. De tank ligt op circa 100 meter van het plangebied. Voor deze tank geldt een plaatsgebonden risico-contour van 40 meter. Van een relevant invloedsgebied voor het groepsrisico is geen sprake. Daarmee veroorzaakt de propaantank geen relevante risico's in het plangebied.

De invloedsfeer van risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein Trekkersveld reikt in geen geval tot het plangebied.

⁵⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁶⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de N305 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg ligt op circa 800 meter van het plangebied. Uit gegevens van de Provinciale Risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6} -contour binnen de weg is gelegen. De PR 10^{-8} -contour ligt op 139 meter. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied worden verder geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het PR (10^{-6}). Het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt op ruime afstand van het plangebied. Een relevant GR is daardoor niet aan de orde.

5. 7. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de *Natuurbeschermingswet 1998* van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet 1998* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten. Wanneer nieuwe activiteiten in de omgeving van deze gebieden, mogelijk kunnen leiden tot "significant negatieve effecten", dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

EHS

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de *Natuurbeschermingswet 1998* dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee-tenzij principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaats vindt, dient te allen tijde mitigatie en compensatie plaats te vinden.

Soortenbescherming

De *Flora- en faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in een aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing.

Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- algemene soorten (tabel 1) zijn vrijgesteld van een ontheffingstoets;
- voor overige soorten (tabel 2) geldt een vrijstelling indien werkzaamheden worden uitgevoerd op grond van een goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt een normale ontheffingstoets;
- en voor zwaar beschermde soorten (tabel 3) kan alleen ontheffing worden verleend indien er sprake is van een wettelijk belang, er geen alternatieven aanwezig zijn en de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar komt.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11. De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn echter ook vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In het verband met mogelijke effecten voor het Natura 2000-gebied Veluwe-erandmeren is een passende beoordeling opgesteld. In de passende beoordeling wordt voornamelijk ingegaan op mogelijke verstoring als gevolg van de toename van het aantal recreatievaartuigen. Van significant negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied is geen sprake omdat:

- er alleen in september een overlap is tussen rustende en foeragerende vogels enerzijds en recreatievaartuigen anderzijds;
- er slechts een beperkte oppervlakte (2,9%) van het totale areaal geschikt rust- en foerageergebied wordt verstoord;
- er door het gebruik van vaste vaarroutes gewenning zal optreden;
- effecten als gevolg van lichthinder vanuit de woonwijk beperkt blijven;
- de verkeersintensiteit op de Zeewolderdijk wordt gemonitord en niet boven een eerder bepaalde kritische drempelwaarde zal uitkomen.

De passende beoordeling is opgenomen als bijlage bij het planMER.

EHS en ecologische verbindingzone

Aanleg van de vaarroute zal tevens leiden tot een toename van het aantal vaarbewegingen in EHS-gebied Horsterwold. Het aantal vaarbewegingen blijft echter beperkt (4.600 per jaar). Gezien de reeds bestaande recreatieve verstoring en de beperkte aantallen vaartuigen kunnen negatieve effecten op het Horsterwold worden uitgesloten.

Gelet op de afstand tot de Gooiseweg (750 meter) en de beperkte uitstralingseffecten van de woonwijk, heeft de uitvoering van het bestemmingsplan geen gevolgen voor de ecologische verbindingzone langs de Gooiseweg.

Soortenbescherming

Aan de hand van verspreidingsgegevens en een uitgevoerde veldinventarisatie is de aanwezigheid van beschermde plant en diersoorten in en om het plangebied in beeld gebracht. In de onderstaande tabel worden de soorten aangegeven die binnen het plangebied zijn aangetroffen, ingedeeld naar de categorisering van de Flora- en faunawet. De veldinventarisaties zijn opgenomen in bijlage 7 van de toelichting.

Tabel 3: Beschermde plant- en diersoorten in het plangebied en omgeving

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		zwanenbloem, gewone vogelmelk, dotterbloem mol, egel, veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, haas, konijn, wezel en hermelijn kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	tabel 2		rietorchis rivierdonderpad en kleine modderkruiper (in het Wolderwijd)
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	ringslang
		bijlage IV Habitatrichtlijn	gewone en ruige dwergvleermuis (foeragerend) rugstreepad
	vogels	cat. 1 t/m 4	Geen (de aanwezige broedvogels vallen niet onder de soorten met jaarrond beschermde nesten)
		cat. 5	oeverzwaluw

In het plangebied komt een aantal algemene soorten voor, die onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet vallen. Voor de soorten uit tabel 2 is geen ontheffing nodig indien met een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Daarbij worden de soorten voorafgaand aan de werkzaamheden verplaatst. Voor de kleine modderkruiper en rivierdonderpad blijft voldoende geschikt leefgebied over zodat de instandhouding van de soorten nooit in gevaar komt.



Figuur 19. Vindplaatsen oeverwaluw, ringslang en rugstreepad

Voor rietorchis, kleine modderkruiper, rivierdonderpad, ringslang, rugstreepad en oeverwaluw geldt dat in het plan mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden opgenomen, om aantasting van de soorten en hun leefgebied te voorkomen. De aanwezigheid van de waterspitsmuis zal in de komende maanden worden onderzocht. Hieronder worden per soort enkele algemene aanbevelingen gedaan.

- Rietorchis

De groeiplaatsen van de rietorchis worden door de aanleg van de woonwijk aangetast. Deze aantasting kan worden voorkomen door nieuw biotoop aan te leggen en de rietorchissen daarheen te verplaatsen. Voor deze werkzaamheden is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig als met een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

- Rivierdonderpad en kleine modderkruiper

De werkzaamheden aan de dijk zijn van tijdelijke aard en van beperkte omvang.

Voor de kleine modderkruiper en rivierdonderpad blijft voldoende geschikt leefgebied over zodat de instandhouding van de soorten niet in gevaar komt. Aantasting tijdens de werkzaamheden dient in het kader van de *Flora- en faunawet* voorkomen te worden, dit kan door de soorten voorafgaand aan de werkzaamheden te verplaatsen. Voor zowel de kleine modderkruiper als rivierdonderpad is hiervoor geen ontheffing Flora- en faunawet nodig als met een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Voor de soorten ringslang, rugstreeppad en oeverzwaluw moet ontheffing worden aangevraagd of moet door maatregelen worden voorkomen dat overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen. In het groengebied ten zuidoosten van het plangebied bestaat in principe voldoende ruimte om duurzame maatregelen te treffen voor deze soorten. De beoogde maatregelen zijn verder uitgewerkt in een activiteitenplan Flora- en faunawet. Dit activiteitenplan wordt voorgelegd aan de Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I.

Het bestemmingsplan wordt wat betreft het aspect soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

5. 8. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Zuiderzeeland.

Tijdens de planvorming is rekening gehouden met de volgende richtlijnen en beleidsnota's op het gebied van water:

- Kaderrichtlijn water en dochterrichtlijn Grondwater;
- Hoogwaterrichtlijn;
- Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP) en onderliggende beleidsnota's;
- Waterwet;
- Omgevingsplan provincie Flevoland 2006-2015;
- Waterbeheersplan 2010-2015;
- Nota Beleid Bouwen nabij primaire waterkering;
- Waterplan Zeewolde (2011-2021).

Een samenvatting van de inhoud van deze beleidskaders is opgenomen in de bijlage bij het planMER.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het planMER zijn de gevolgen van het aanpassen van de waterkering op hoofdlijnen beschreven. Voor de gekozen inrichtingsvariant (2a) zijn de volgende milieueffecten aan de orde:

- Overstromingsrisico's: het toenemen van de lengte van de kering en het aanbrengen van Niet Waterkerende Objecten (NWO's) vormen risico's voor de verlegde primaire waterkering. Het Havenkwartier komt buitendijks (buiten de primaire waterkering) te liggen. Er geldt daardoor een lagere veiligheidsnorm (1:1.000) dan voor binnendijkse gebieden (1:4.000 tot mogelijk 1:10.000). De kans op inundatie is overigens zeer beperkt door de hoge maaiveldligging;
- Grondwaterstand en grondwaterstroming: door het verhogen van het oppervlaktepeil zal de horizontale en verticale kwel in het Havenkwartier afnemen. De kwel zal voor een groot deel worden afgevangen door de kwelsloot rondom het Havenkwartier. Dit aspect wordt derhalve neutraal beoordeeld;
- Grondwaterkwaliteit: door het omhoog brengen van het waterpeil zal de invloed van neerslag in het Havenkwartier toenemen. Dit leidt tot een verzoeting van het grondwater.
Daarnaast wordt de grondwaterkwaliteit positief beïnvloed door de verbinding met het Wolderwijd. In het gebied rondom het Havenkwartier is de invloed hiervan beperkt, doordat een groot deel van de kwel wordt weggevangen door een kwelsloot;
- Waterberging en afvoer: doordat het Havenkwartier wordt aangelegd met voldoende drooglegging, zijn voldoende mogelijkheden om water te bergen in geval dat de keersluis is gesloten. Door wegzijging en schutverlies neemt de waterafvoer naar de omgeving beperkt toe. Regenwater binnen het plangebied kan onder vrij verval naar het oppervlaktewater worden afgevoerd en van daar naar het Wolderwijd;
- Oppervlaktewaterkwaliteit: door de inrichting van agrarisch gebied nemen emissies van meststoffen en bestrijdingsmiddelen af. Door inrichtingsmaatregelen kunnen emissies uit stedelijk gebied worden voorkomen. Doorspoeling van het oppervlaktewater vanuit het Wolderwijd wordt is positief voor de waterkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de uitvoering van het plan niet leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in en om het plangebied. Door het maaiveld van het Havenkwartier op voldoende hoogte aan te leggen, is er sprake van een veilig woongebied.

In overleg met het waterschap is een waterparagraaf opgesteld. In de paragraaf worden de uitgangspunten voor het watersysteem geformuleerd. Deze paragraaf is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5. 9. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor agrarische doeleinden.

Uit bodem- en geohydrologisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het MER voor de Polderwijk ⁷⁾ blijkt dat ter plaatse van het plangebied slechts lichte verontreinigingen voorkomen. Het betreft marginale verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De realisatie van de Polderwijk wordt dan ook niet in de weg gestaan door dit aspect.

Bodemopbouw en grondbalans

In het MER zijn tevens uitspraken gedaan over de bodemopbouw en de grondbalans. Voor deze aspecten geldt geen wettelijke criteria.

De aspecten hebben daarom ook geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve worden de uitkomsten onderstaande beschreven:

In de beoogde situatie zal de bodem in het Havenkwartier flink worden opgehoogd, in het Waterkwartier (deels) afgegraven en in het Bergkwartier worden opgehoogd. Dit zal het proces van zetting en bodemdaling met name in de bovenste lagen versnellen. De oorspronkelijke bodemopbouw wordt daarmee enigszins verstoord. Dit effect verschilt niet wezenlijk van de ontwikkeling in de autonome situatie.

In de beoogde situatie maakt de vaarroute deel uit van het plangebied. Ook wordt een deel van het Waterkwartier en het Havenkwartier uitgegraven om watergebonden woningen mogelijk te maken. De uitgegraven grond wordt in de volgende manieren toegepast:

- integraal ophogen van het Bergkwartier;
- integraal ophogen van het Havenkwartier (maaiveldhoogte afhankelijk van de gekozen keringsvariant);
- incidenteel ophogen van het Waterkwartier;
- en, indien aan de orde, realiseren van een nieuw dijklichaam rondom het Havenkwartier.

5. 10. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

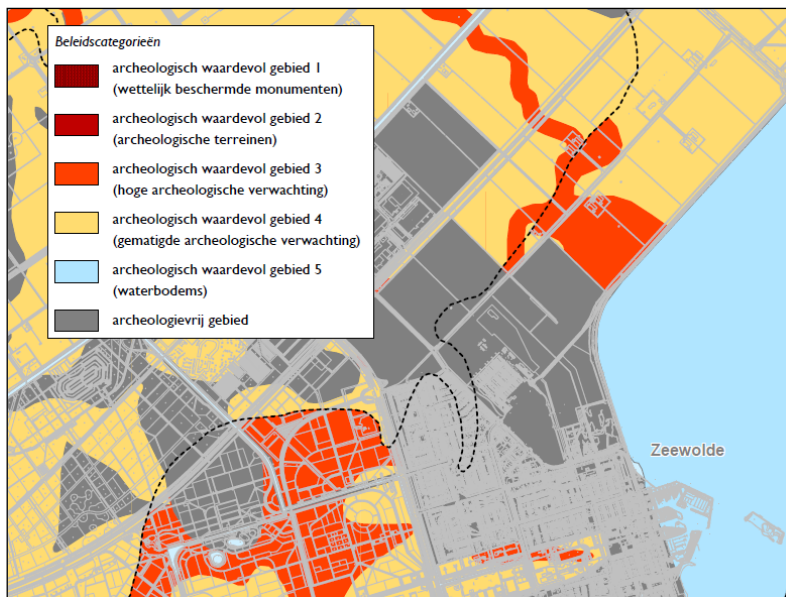
⁷⁾ Witteveen + Bos, uitgebreid bodemkundig en geohydrologisch onderzoek Polderwijk te Zeewolde, d.d. oktober 2001.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Archeologie

Uit archeologisch veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Het gebied is daardoor vrijgegeven voor andere ruimtelijke functies (zie volgende figuur).

Eventuele toevalstreffers kunnen worden gemeld bij het daarvoor bevoegde gezag. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.



Figuur 20. Archeologische beleids- en advieskaart

Landschap en cultuurhistorie

Uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot het aanpassen/verleggen van de Zeewolderdijk. Er is daardoor sprake van enige aantasting van de van de dijk als herkenbaar cultuurhistorisch element. Met deze aanpassing zal de beleving van het landschap enigszins veranderen. In de schaal van het landschap zal de aanpassing echter niet opvallen (bijvoorbeeld vanaf de Gooiseweg). Bovendien wordt met de realisatie van de sluis het peilverschil tussen het Wolderwijd en de polder zichtbaar gemaakt. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

5. 11. Duurzaam bouwen

Toetsingskader

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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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 (Kuiersbaan), 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 (Kuiersbaan 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.

6. PLANUITGANGSPUNTEN

6. 1. Algemeen

Op dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing:

- met het bestemmingsplan wordt de variant voor de waterkering vastgelegd. De bijbehorende civieltechnische werken (sluizen, waterkeringen en hoofdontsluiting) worden juridisch planologisch geregeld. Deze elementen krijgen daarom een rechtstreekse bestemming;
- de woongebieden, waarvoor de stedenbouwkundige schets nog in ontwikkeling is en waarbij nog een hoge mate van flexibiliteit gewenst is, krijgen een uit te werken bestemming;
- de randvoorwaarden uit het Masterplan, het beleidskader en de milieuonderzoeken, zijn, voor zover ruimtelijk relevant, in de planregels geborgd;
- per deelgebied wordt een mate van flexibiliteit gehanteerd die past bij het stadium van planvorming (zie volgende paragraaf).

6. 2. Flexibiliteit

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De stedenbouwkundige schets en het daarbij horende schetsboek geven een indruk van het eindbeeld van de Polderwijk. Het stedenbouwkundig beeld ligt niet vast. De locaties voor de woningen kunnen schuiven op basis van de vraag in de markt. Daarom wordt gekozen voor uit te werken bestemmingen. Op het moment dat de exacte locatie vastligt met een daarbij horend ontwerp wordt hier een bestemmingsplan voor opgesteld.

Om te kunnen starten met de aanleg van de sluis en de aanpassingen in de waterkering worden de hoofdwaterstructuur, de hoofdontsluiting, de sluis en de waterkering vastgelegd.

Uit te werken gebieden

Binnen de uit te werken woongebieden Havenkwartier, Waterkwartier en Bergkwartier is een hoge mate van flexibiliteit wenselijk, waarin het stedenbouwkundig plan verder kan worden uitgewerkt en afgestemd op het exacte ruimtebeslag van de waterkering. In dit gebied wordt dan ook gebruik gemaakt van een uit te werken bestemming waarbij de randvoorwaarden voor het gebied in de uitwerkingsregels worden vastgelegd. Voorbeeld daarvan is het vastleggen van een maximum aantal woningen, zodat het voornemen nog steeds valt binnen de bandbreedte van het opgestelde MER.

Het woongebied Havenkwartier verschilt van het Waterkwartier en het Bergkwartier omdat in het Havenkwartier primair woningen worden mogelijk gemaakt, de voorzieningen zijn hier ondergeschikt. Er wordt daarom gekozen voor de bestemming Wonen - Uit te werken.

In het Waterkwartier en het Bergkwartier zullen ook voorzieningencomplexen worden gerealiseerd voor maatschappelijke functies en detailhandel. Daarom wordt hier gekozen voor een bestemming Gemengd- Uit te werken.

In de bestemming 'Wonen-Uit te werken' wordt gekozen voor een globale bestemming waarbinnen zowel de woningen met tuinen en erven als het openbaar gebied (groen, wegen, voetpaden en fietspaden) mogelijk worden gemaakt.

Uitgangspunt is om onderscheid te maken in de verschillende vormen van woningen. Er worden zowel grondgebonden woningen, gestapelde woningen als schiphuizen (woningen waarbij een schiphuis onder woning ligt, figuur 9) mogelijk gemaakt.

6. 3. Borging van de waterveiligheid

De primaire en regionale waterkering in het plangebied spelen een belangrijke rol bij de bescherming van het plangebied en de achterliggende polder. In de planregels wordt een beschermende regeling opgenomen voor de waterkeringen binnen het plangebied. De keuze voor de waterkering is in samenspraak met het waterschap tot stand gekomen.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

7. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

Publieke groenvoorzieningen worden ondergebracht in de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel kunnen binnen deze bestemming speelvoorzieningen, fietspaden en dergelijke worden aangelegd. De bestemming valt samen met een deel van de waterkeringen binnen het plangebied.

Verkeer - 1

De bestemming 'Verkeer - 1' wordt gebruikt voor wegen waarbij de afwikkeling van het doorgaande verkeer de belangrijkste functie is. Dit geldt voor de (verlegde) Zeewolderdijk. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer - 2

De bestemming 'Verkeer - 2' wordt gebruikt voor wegen waarbij wordt gestreefd naar een inrichting voor verkeer met een verblijfsfunctie. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Water

Belangrijke waterelementen waarvan de waterhuishoudkundige functie moet worden gewaarborgd, worden voorzien van de bestemming 'Water'. Dit geldt voor de vaarroutes.

Binnen de bestemming water worden twee sluizen aangeduid. Binnen deze aanduiding zijn de sluisbouwwerken, bruggen, duikers en dammen toegestaan. Omdat de locatie van de sluis nog niet nauwkeurig kan worden vastgelegd is hiervoor een groter gebied opgenomen dan bij werkelijke realisatie noodzakelijk zal zijn. De waterbestemming kan op deze locatie worden gewijzigd naar 'Wonen - Uit te werken'.

In de effectbeoordeling van het MER is het uitgangspunt opgenomen dat de sluis naar het Wolderwijd van 1 oktober tot 1 april is gesloten. Dit wordt gewaarborgd door voor de sluis aan de zijde van het Wolderwijd specifiek aan te duiden. Voor de sluis aan de zijde van het Waterkwartier geldt deze beperking niet.

Wonen - Uit te werken

In de bestemming 'Wonen uit te werken' wordt aangegeven welke vormen van wonen mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming. Dit zijn de woonhuizen en schiphuizen geschikt voor één huishouden (grondgebonden). In de woongebouwen (gestapeld) worden ook 5.000 m² andere functies zoals centrum-, maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen toegestaan in de eerste bouwlaag.

In de uitwerkingsregels is een aantal randvoorwaarden voor de uitwerking van het gebied vastgelegd. Het gaat om de volgende zaken:

- de stedenbouwkundige structuur zal zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving en passen binnen de stedenbouwkundige schets;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- de bodemkwaliteit zal geschikt zijn voor woningbouw;
- geluidsgevoelige objecten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of geldende hogere grenswaarde;
- in het Havenkwartier moet ten minste 5% oppervlaktewater worden gerealiseerd om voldoende bergingscapaciteit te hebben bij een grote bui;
- de maximale bouwhoogte is 16 meter.

Gemengd - Uit te werken

Deze uit te werken bestemming is van toepassing op het Waterkwartier en het Bergkwartier, aangezien voor deze deelgebieden nog geen vergevorderde bouwplannen aan de orde zijn. Binnen de bestemming zijn woonhuizen, woonschepen, woongebouwen en voorzieningen toegestaan.

Tevens is het aantal woningen en de maximale oppervlakte van de voorzieningen in het uit te werken gebied vastgelegd. Ook in deze uit te werken bestemming zijn randvoorwaarden voor de uitwerking vastgelegd.

Waterstaat - Waterkering

Ter plaatse van primaire en regionale waterkeringen wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gehanteerd. Daarmee wordt voorkomen dat op korte afstand van de waterkering bouw- of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden die de waterkerende functie kunnen ondermijnen. Daarbij kan worden gedacht aan het oprichten van gebouwen of verwijderen van verhardingen.

7. 3. Flexibiliteitsbepalingen

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: regels ter afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsregels. Regels ter afwijking zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan. Toestemming voor afwijkingen kan via een (integrale) omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Regels ter afwijking kunnen in een enkele bestemming worden opgenomen, maar kunnen ook gelden voor meerdere bestemmingen. De laatstgenoemde bevoegdheden zijn gerangschikt onder de algemene afwijkingsregels.

Daarnaast bevat het plan een aantal *wijzigingsbevoegdheden*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen.

In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven. Wijzigingsbevoegdheden kunnen in één bestemming worden opgenomen, maar kunnen ook gelden voor meerdere bestemmingen tegelijk. De laatstgenoemde bevoegdheden zijn gerangschikt onder de algemene wijzigingsregels.

8. UITVOERBAARHEID

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerp zal in dit kader worden toegezonden aan de overleg en adviespartners (zie hoofdstuk 9).

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd voor inspraakreacties. Het bestemmingsplan vormt een actualisatie ten opzichte van het bestaande plan en bevat voor omwonenden geen wijzigingen die een relevant verschil voor de woon- en leefomgeving inhouden. Bovendien kan een ieder inspreken tijdens de ontwerpfase.

Overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en betrokken bij de afronding van het planMER. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen wordt vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt ten slotte door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld (zie hoofdstuk 10).

8. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

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. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen 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. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten behoort ook tot de mogelijkheden.

Toetsing en conclusie

Polderwijk heeft sinds 2004 een vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt minimaal eens in de 2 jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden in 2009. Het resultaat is positief en de verwachting is dat het resultaat positief zal blijven bij de komende actualisatie dit jaar.

De gemeente bezit alle grond van de nog uit te werken delen van het plangebied. Alle te maken kosten in het plangebied worden verhaald door de verkoop van de bouwkavels. Met de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van de nog uit te werken en realiseren bestemmingen aangetoond.

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

9. VOOROVERLEG

9. 1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken overleg- en adviespartners. Gedurende de reactietermijn is gereageerd door Provincie Flevoland, de VROM-Inspectie en Waterschap Zuiderzeeland. Deze reacties zijn in een nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling (zie bijlage 2).

9. 2. Aanpassingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan:

- in de planregels is een bepaling opgenomen waardoor de sluis die toegang geeft tot het Wolderwijd, tussen 1 oktober en 1 april is gesloten voor het vaarverkeer. Daartoe is voor beide sluisen een specifieke regeling opgenomen;
- in de toelichting wordt uitgelegd waarom er geen vaargeul hoeft te worden gegraven;
- de aanduiding sluis op de plankaart krijgt tevens een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- akoestische berekeningen en luchtkwaliteitberekeningen worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- in hoofdstuk 4 wordt een passage opgenomen met betrekking tot het Nationaal Waterplan;
- in de waterparagraaf (bijlage 1) wordt ingegaan op de taakverdeling in het waterbeheer;
- in lijn met de afspraken met het waterschap wordt in de toelichting gesproken over twee sluisen, in plaats van één;
- in hoofdstuk 4 wordt het beleid van het waterschap opgenomen.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen ambtshalve doorgevoerd:

- in de regels is het begrip 'bedrijfsuitoefening aan huis' opgenomen;
- binnen de bestemmingen 'Groen', 'Water' en dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden mogelijkheden opgenomen voor ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en een boothelling;
- binnen de bestemming 'water' worden ook kades opgenomen;
- ter plaatse van de aanduiding sluis worden bouwmogelijkheden gecreëerd van 50 m² in plaats van 25 m².
- op de verbeelding wordt de gehele aanduiding 'sluis' voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De begrenzing van de dubbelbestemming wordt aangepast;
- de grens tussen de bestemming 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 2' wordt aangepast;
- de waterparagraaf wordt een passage met betrekking tot het waterbeheer verwijderd.

10. VASTSTELLINGSFASE

10. 1. Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Polderwijk - Noord' heeft met ingang van 30 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

10. 2. Vaststelling door de gemeenteraad

De gemeenteraad van Zeewolde heeft tijdens haar vergadering van 26 april 2012 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

===