

# ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN ZEEWOLDE ZUID 2016

VASTGESTELD D.D. 21 APRIL 2016



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**BESTEMMINGSPLAN ZEEWOLDE ZUID 2016**

**CODE 2015112 / 21-04-2016**



## TOELICHTING

### INHOUDSOPGAVE

blz

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Nota van uitgangspunten	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Ontstaan en ruimtelijke kenmerken	3
2. 2. Ruimtelijke en functionele structuur	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	11
3. 4. Huidige planologische regelingen plangebied	13
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>15</b>
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	15
4. 2. Geluidhinder	15
4. 3. Bodem	16
4. 4. Waterhuishouding	17
4. 5. Luchtkwaliteit	18
4. 6. Externe veiligheid	19
4. 7. Ecologie	21
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	22
4. 9. Kabels en leidingen	23
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>24</b>
5. 1. Uitgangspunten aangaande de hoofdstructuur	24
5. 2. Uitgangspunten wonen	25
5. 3. Uitgangspunten maatschappelijke voorzieningen	27
5. 4. Uitgangspunten verkeersstructuur	28
5. 5. Uitgangspunten ontwikkellocaties	28
<b>6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>31</b>
6. 1. Erfbebouwingsregeling	31
6. 2. Enkelbestemmingen	34
6. 3. Dubbelbestemmingen	38
6. 4. Gebiedsaanduidingen	38
6. 5. Gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid	38

<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	39

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Zeewolde Zuid 2016
-----------	--

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding en doel

Tot het van kracht worden van een nieuw bestemmingsplan - het voorliggende - geldt voor het woongebied Zeewolde-Zuid in de gemeente Zeewolde een bestemmingsplan Zeewolde-Zuid dat in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast gelden voor enkele planonderdelen van beperkte omvang andere planologische regelingen: een uitwerkingsplan voor de dijklocatie (vastgesteld in 2006) en een beheersverordening begraafplaats/manege (vastgesteld in 2014). Met name de leeftijd van het huidige plan noodzaakt tot actualisatie. Bovendien maakt een aantal wettelijke regelingen, waaronder de recente regeling voor het vergunningvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht het gewenst om een actuele regeling op te stellen. Verder treden er - ook al gaat het om een bestaande wijk - op perceelsniveau kleinschalige ontwikkelingen op, die om een passende regeling vragen. Te denken valt aan combinaties van wonen en werken aan huis, omvang en plaatsing van bijgebouwen, ontwikkelingen rond mantelzorg e.d. De wens is dan ook om te komen tot één nieuwe actuele juridisch-planologische regeling: één nieuw bestemmingsplan voor Zeewolde-Zuid. Dat ligt nu voor u.

### 1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan richt zich op de in hoofdzaak bestaande woonwijk van Zeewolde-Zuid. De ligging van het bestemmingsplangebied is in figuur 1 weergegeven.



*Figuur 1. Begrenzing plangebied Zeewolde-Zuid*

De plangrenzen worden gevormd door het zogenaamde G-gebied (bosgebied Horsterwold) aan de westzijde, waarbij ook het terrein van de manege in dit bestemmingsplangebied wordt meegenomen. Aan de oostzijde vormt de Zeewolderdijk, alsmede het strand en het Nuldernauw de begrenzing van het plangebied. De begrenzing aan de zuidzijde wordt gevormd door het recreatieterrein van de RCN met een bungalowpark en camping aan het Veluwemeer. De noordgrens van het plangebied ligt op de scheiding tussen het woongebied en het centrumgebied van Zeewolde.

### **1. 3. Nota van uitgangspunten**

Een eerste belangrijke stap naar een herziening van het bestemmingsplan is het vaststellen van het beleid op hoofdlijnen. Daarmee wordt de grondslag gelegd voor een uitwerking in bestemmingen. Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan zijn daarom planuitgangspunten opgesteld. Deze komen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting aan de orde. Daarin zijn de uitgangspunten per beleidsonderdeel samengevat en vertaald naar een juridische regeling. Het resultaat is het voor u liggende bestemmingsplan.

### **1. 4. Leeswijzer**

Deze plantoelichting bevat de volgende hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- de randvoorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2. 1. Ontstaan en ruimtelijke kenmerken

De woonwijk Zuid bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Zeewolde. Zeewolde Zuid was na "Zeewolde-Noord" (i.c. de Akkers) de tweede woonwijk die in Zeewolde werd gebouwd. Het landschapspark De Verbeelding met de kunstbaan en het paviljoen De Verbeelding zijn beeldbepalend voor de wijk. Verder bepalen de dijk met zijn buitendijkse stranden en groengebieden, het bos en de nabijheid van het centrum het karakter van deze wijk. De eerste plannen voor het woongebied zijn in 1985 opgesteld. De woonbebouwing is derhalve tussen de circa 20 jaar en 30 jaar oud. De ontwikkelingsmogelijkheden in het zijn ingevuld op slechts een klein aantal percelen na. De dynamiek is daarmee laag en de bevolking is in samenstelling en aantal stabiel (ongeveer 6.000 mensen). De bouwkundige kwaliteit van de bebouwing en de woonkwaliteit van de woningen zijn over het algemeen goed. Deze geven geen aanleiding tot grote wijzigingen in het woongebied of aan de bebouwing zelf. Wel moet rekening worden gehouden met perceelsgebonden ontwikkelingen.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (Bingmaps)

## 2. 2. Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk Zeewolde-Zuid wordt gevormd door een centraal door de wijk lopende groen- en waterstructuur en daarnaast door de verkeersstructuur. Binnen die structuur ligt een aantal woongebieden die ieder voor zich een eigen opbouw kennen in zowel de stedenbouwkundige opzet en als de architectonische uitwerking.

### Groenstructuur:

Het Weteringpark is een belangrijke drager in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dit parkgebied loopt vanuit het buitengebied door vrijwel de hele wijk heen. Belangrijk onderdeel van deze hoofdstructuur is de zogenaamde 'Kunstbaan Zeewolde', een kunstketen die Zeewolde met de bossen van het Horsterwold verbindt.



Figuur 3. Groen- en waterstructuur

Daarop sluiten een aantal groenzones aan die de woonbuurten onderling scheiden en als onderdeel van de hoofdgroenstructuur zijn te beschouwen. Het groen wordt op een aantal plaatsen met water gecombineerd. Zo draagt het water in de Kunstbaan bij aan de beleving van de samenhang, de lengte en de richting van het park.

Binnen de centrale groenstructuur loopt een langzaamverkeersverbinding, het Weteringpad, waaraan ook een tweetal basisscholen ligt. Die primaire fietsverbinding let tevens de relatie met het centrum van Zeewolde. Door deze groene geleiding is de kenmerkende opbouw van de wijk in kleinere woonbuurten ontstaan. Op de structuurkaart die bij het vorige plan van 2006 was gevoegd, is deze groenstructuur verbeeld (zie figuur 3).

#### Verkeerstructuur.

Voor de ontsluiting van de wijk is sprake van een hiërarchie in wegen. Daarbij bestaat de hoofdwegenstructuur uit wegen die uitsluitend een verkeersfunctie hebben en voor de afwikkeling van het verkeer richting het centrum en de doorgaande wegen zorgen. Het zijn de Eikenlaan, Kastanjelaan, Elzenlaan en de Abelenlaan. Op deze wijkontsluitingswegen sluiten de diverse woonstraten aan. Zoals figuur 3 laat zien, is de verkeersstructuur in hoofdzaak aan de groenstructuur gekoppeld.

#### Woonbuurten

Rond de verkeers- en groenstructuur liggen de verschillende buurten van Zeewolde-Zuid. Het zijn:

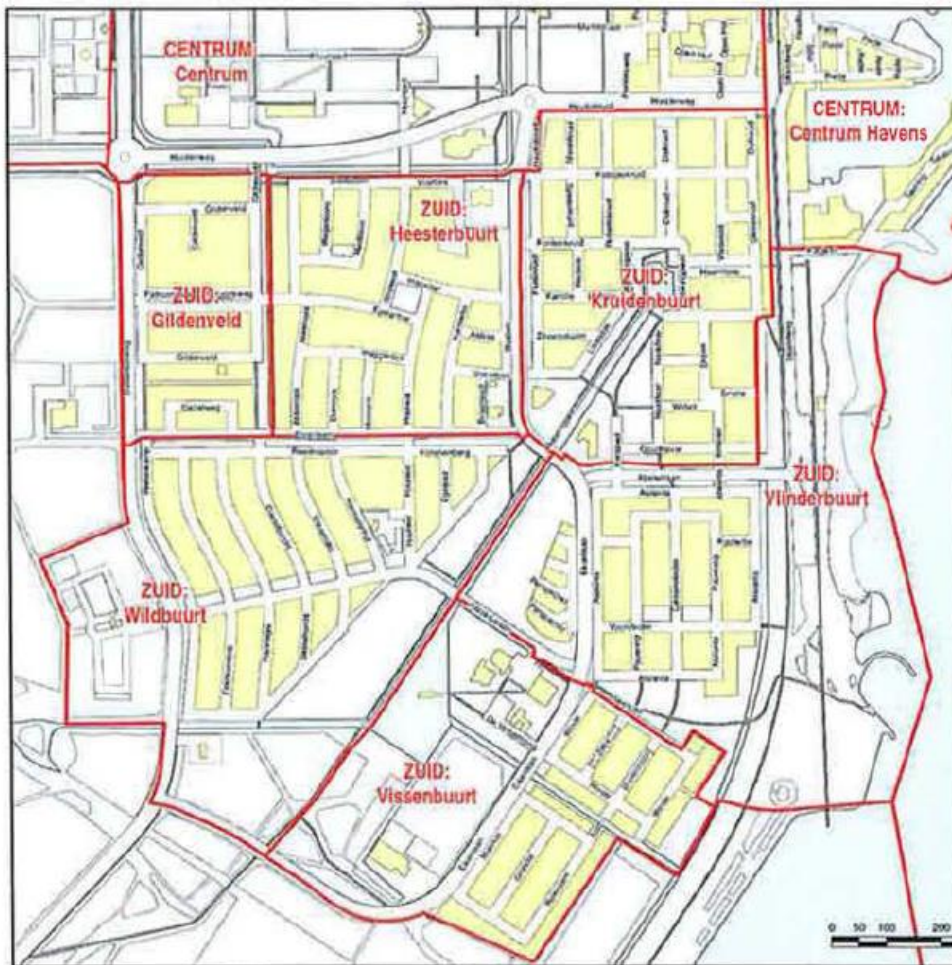
- Bedrijventerrein Gildenveld
- Heesterbuurt
- Kruidenbuurt
- Wildbuurt
- Vlinderbuurt
- Vissenbuurt

De woonbebouwing bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden eengezinswoningen in diverse woningcategorieën. De wijk heeft daar een ruime menging van woningtypen (huur, koop; variatie in prijscategorieën). Vanuit het centrum richting de zuid- en westrand van de kern verschuift het accent in de bebouwingsstructuur van een overwegend gesloten patroon met rijenwoningen en geschakelde woningen, naar een meer open bebouwingsbeeld met halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Meergezinswoningen zijn in het noordoostelijke plandeel geconcentreerd, in het bijzonder aan het Sterrenkruid en de Duifkruid.

In figuur 4 zijn de woonbuurten weergegeven.





*Figuur 4. Buurten in Zeewolde-Zuid*

Daarnaast is aan de Verbeelding, op de hoek van de Kastanjelaan en de Eikenlaan, het woongebouw Carré voor senioren gebouwd. Dat gebouw telt drie bouwlagen. Verder is langs de Vlierbes een complex met boven- en benedenwoningen gerealiseerd. Daarnaast is sprake van enkele bijzondere woonvormen. Zo zijn aan de Houtwal woongebouwen gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Daarnaast is aan het Vliersbesplein een woonvoorziening voor tienermoeders (Zij aan Zij) vanuit Leger des Heils.

Met uitzondering van de Havikskruid in de Kruidenbuurt aan de noordzijde van het plangebied, waar mogelijkheden zijn voor een menging van wonen met andere functies, kenmerkt Zeewolde-Zuid zich als een woonwijk met een aantal bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Hierna is een overzicht gegeven.

<i>Onderwijsvoorzieningen</i>	
Basisschool De Zevenster	Vlierbes 19
Basisschool De Springplank	Kortsteel 5
Basisschool De Wetering	De Verbeelding 27
<i>Sociaal-culturele voorzieningen/ kinderopvang</i>	
Basisschool De Richtingwijzer	Lisdodde 9
Kinderdagverblijf Partou	De Verbeelding 21
Kinderdagverblijf Het Kabouterbos	Hermelijnhof 27
<i>Sport- en recreatieve voorzieningen</i>	
Zwembad / sporthal Het Bakken	Horsterweg 25
Sportzaal Zeewolderhoek	De Verbeelding 29
Sporthal Racketcentrum Zeewolde	Eikenlaan 92
Ruitersport Zeewolde	Dasselaarweg 18
<i>Overige voorzieningen</i>	
Gereformeerd vrijgemaakte kerk, "De Schuilhof"	Elzenlaan 2
Paviljoen voor kunst en cultuur "De Verbeelding"	De Verbeelding 25
Bezoekerscentrum IVN De Roode Schuur	Dasselaarweg 29

### **3. BELEIDSKADER**

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plangebied zoals dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor zover dat een relatie heeft met het plangebied.

#### **3. 1. Rijksbeleid**

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

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

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

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

Van deze onderscheiden belangen is de Zeewolderdijk als “primaire waterkering buiten het kustfundament”, een zaak van nationaal ruimtelijk belang. Zie hiervoor onder meer de waterparagraaf.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen andere rijksbelangen. Het plangebied heeft betrekking op een conserverende regeling van een bestaand woongebied.

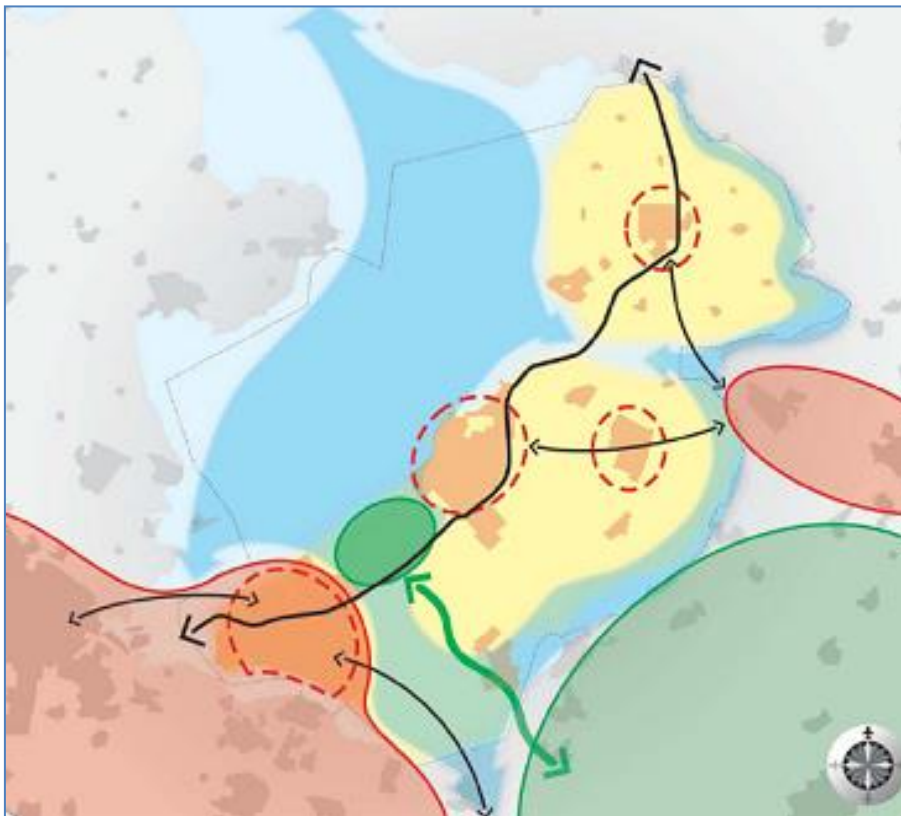
#### **3. 2. Provinciaal beleid**

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

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

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

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



*Figuur 5. 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 maakt de wijk Zeewolde-Zuid

onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied (zie onderstaande figuur 6). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen hier geconcentreerd te worden.



*Figuur 6. Begrenzing stedelijk gebied tot 2015 (Omgevingsplan Flevoland)*

#### *Waterbeheer*

In het Omgevingsplan hebben Provinciale Staten de plannen voor de 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 wa-



terkwaliteit 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 gebruiksfuncties 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.

De provincie heeft, gelet ook op de periode van totstandkoming van het huidige Omgevingsplan, een actualisatie van het Omgevingsplan aangekondigd.

Ter effectuering van het provinciaal beleid is in 2012 door Provinciale Staten de Verordening voor de fysieke leefomgeving opgesteld. Daarin worden over een aantal thema's, zoals milieu, bodem, ontgrondingen en water regels gesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling van een bestaand woongebied binnen de begrenzing van het stedelijk gebied en is niet in strijd met de uitgangspunten van het omgevingsplan, het waterbeheer en de Verordening van de fysieke leefomgeving.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie 2022***

Op 25 april 2013 is door de gemeenteraad van Zeewolde de *Structuurvisie 2022* vastgesteld. Deze visie geeft het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor de periode tot 2022 aan. Centraal staan drie uitgangspunten:

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

In figuur 7 is een fragment van de structuurvisiekaart te zien. Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan gebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Zeewolde.

Voor het aspect wonen, is de afronding van de Polderwijk van belang. Verder kan gezocht worden naar kleine kansen in bestaande wijken, waar kwaliteit toegevoegd kan worden. Daarbij moet er tevens meer ruimte geboden worden voor starters en senioren, met name door de veranderende bevolkingssamenstelling. Dit kan gecombineerd worden met de kleinschalige ontwikkelingen van nieuwe woonmilieus.



Figuur 7. Fragment Structuurvisie 2022

Voor Zeewolde-Zuid ligt het accent op consolidering en kwalitatieve verbeteringen. Er zijn in de structuurvisie geen specifieke uitgangspunten opgenomen voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling van een bestaand woongebied.

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

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

- veiligheid en droge voeten: robuuste waterkeringen, die goed beheersbaar zijn en berekend op verwachte klimaatsontwikkelingen. Veilige oeverinrichting. Trits vasthouden-bergen-afvoeren. Om droge perioden te overbruggen kunnen flexibel peilbeheer en seizoensberging worden benut als waterbuffer. Beperken van externe wateraanvoer;
- waterkwaliteit en ecologie: gezond water, wat een gezonde omgeving biedt voor gevarieerde flora en fauna en bijdraagt aan een aantrekkelijke woonomgeving. Natuurvriendelijke oeverinrichting. Scheiden van waterstromen van verschillende kwaliteit. Terugdringen van emissies en voldoende inlaat- en doorspoelvoorzieningen voor calamiteiten;
- riolering: gescheiden afvoer van schoon hemelwater en afvalwater, waarbij verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen;
- grondwater en drainage: bij (her)inrichting dient te worden voldaan aan de ontwateringcriteria behorende bij de gebruiksfuncties;

- waterrecreatie en beleving: vergroting van de zichtbaarheid van het water vanuit woningen en fiets- en wandelpaden. Benutten van gebruiks-/recreatiemogelijkheden en afstemmen van de inrichting hierop;
- afstemming van het waterbeheer: bij ruimtelijke ontwikkelingen is robuust bouwen het uitgangspunt. De waterkering wordt vrijgehouden van bebouwing en voor buitendijkse ontwikkelingen geldt terughoudendheid in verband met de risico's voor overstroming.  
In de plannen wordt rekening gehouden met verschillen in waterkwaliteit en inpassing van voldoende bergingscompensatie.

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

#### **Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020**

Momenteel is de Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020 in procedure die in het najaar van 2015 zal worden vastgesteld. Deze visie vervangt de Kadernota Wonen 2010-2015 "Van Samen Wonen naar Samen Leven" uit 2010. In deze herijking van het woonbeleid zijn allerlei (maatschappelijke) veranderingen verwerkt, zoals:

- de crisis in de woningmarkt;
- de veranderingen in het sociale domein;
- wetswijzigingen in voorbereiding die mogelijk spoedig consequenties hebben voor woonbeleid en rollen en posities van gemeenten en corporaties op het gebied van wonen;
- de structuurvisie 2022;
- diverse andere beleidsterreinen met een relatie tot wonen.

Het bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling van een bestaand woongebied en raakt daarmee niet direct de uitgangspunten die in de Woonvisie zijn geformuleerd.

### **3. 4. Huidige planologische regelingen plangebied**

Voor het plangebied Zeewolde-Zuid gelden tot het van kracht worden van het voorliggende plan de volgende plannen:

- Het bestemmingsplan Zeewolde-Zuid, dat is vastgesteld op 27 april 2006. Dit plan heeft op nagenoeg het gehele plangebied betrekking en bevatte een overwegend conserverende regeling. Verder werd ten opzichte van de voorgaande plannen een veel gestandaardiseerde en uniforme opzet gekozen.
- Het Uitwerkingsplan Dijklocatie, vastgesteld op 6 juni 2006.

- De Beheersverordening Begraafplaats / Manege Zeewolde, vastgesteld op 24 juni 2014, waarin een regeling werd getroffen voor de bestaande situatie van de begraafplaats en de manege nabij de Dasselaarweg.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder. Hierna worden de relevante aspecten beschreven.

### 4. 1. Bedrijven en milieuzonering

#### ▪ *Toetsingskader en beleid*

In de brochure Bedrijven en Milieuzonering worden diverse planologische functies richtstanden gegeven die bij toepassing moeten zorgen voor een goede zonering van functies van activiteiten. De gehanteerde normen zijn niet bedoeld als harde afstandseisen, maar als een richtafstand tussen gevoelige functies en mogelijk overlast gevende functies.

#### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het onderhavige bestemmingsplan heeft vooral een woonfunctie. Daarnaast komen enkele maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven voor. Dat zijn bestaande situaties. Voor zover bedrijvigheid in het bestemmingsplan wordt toegestaan, gaat het slechts om kleinschalige bedrijvigheid, die past bij de woonfunctie. Westelijk van het plangebied ligt het bedrijventerrein Gildenveld. Bedrijvigheid alhier zorgt niet voor beperkingen in het plangebied Zeewolde-Zuid.

### 4. 2. Geluidhinder

#### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Wat betreft het wegverkeerslawaai: op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde 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 uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Het sluit dan ook aan bij de lijn uit het vigerende bestemmingsplan (Zeewolde-Zuid, 2006).

Geconstateerd is dat met uitzondering van de Eikenlaan, de Dasselaarweg en de Horsterweg voor de overige wegen een 30 km -regime geldt.

Uit eerder onderzoek ten behoeve van het vorige plan<sup>1)</sup> is gebleken dat er geen woningen zijn gelegen binnen de geluidscontouren. Verder is gebleken dat er binnen de zone van de Eikenlaan sprake is van geluidgevoelige functies (woningen), maar dat een akoestisch onderzoek achterwege kon blijven, omdat op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van de herziene bestemmingsplannen geen nieuwe situatie ontstaat.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze lijn voortgezet. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies langs de zones van genoemde wegen geprojecteerd en bestaande functies worden door middel van bouwstroken naar de wegzijde vastgelegd.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan de ligging van Zeewolde-Zuid nabij het bedrijventerrein Gildenveld geconstateerd, maar zijn daarvan geen knelpunten gebleken. Ook voor de locatie Gildenveld is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarin een passende regeling voor bestaande functies wordt gegeven, onder meer met afstemming voor de omgeving.

#### **4. 3. 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. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden designaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

##### *▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft als uitgangspunt de bestaande situatie te voorzien van een actuele regeling. In dat geval is geen bodemonderzoek nodig.

Mocht bij functiewijziging in de toekomst woningbouw aan de orde komen (zie ook hoofdstuk 5), dan zal in die situatie bodemonderzoek plaatsvinden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

---

<sup>1)</sup> Opbouw verkeersmodel basisjaar 2015, DHV, Amersfoort, april 2003.

#### 4. 4. Waterhuishouding

- *Toetsingskader en beleid*

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

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. De *Wet op de Waterhuishouding* is met ingang van 22 december 2009 door de *Waterwet* vervangen.

Wat betreft het beleidskader bevat het *Omgevingsplan Flevoland (2006)* het provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater.

Het proces van de watertoets vindt plaats in overleg met het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap hanteert zogenaamde 'streefbeelden' rond drie waterthema's: 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

- \* Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Vertaald naar dit bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien.
- het plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg brengen.
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatgangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten, maar ook langs de randen van het plan. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen.
- de bestemmingen langs de watgangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen).

\* **Waterkwaliteit**

Binnen de woonwijk Zeewolde-Zuid is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het vuile afvalwater wordt naar het hoofdgemaal van het waterschap aan de Sportlaan afgevoerd en het schone regenwater naar de waterlopen en het oppervlaktewater in de wijk.

\* **Waterveiligheid**

Aan de oostzijde van het plangebied ligt met de Zeewolderdijk een primaire waterkering. Primaire waterkeringen vervullen een eerste functie om overstromingen (van in dit geval het IJsselmeer) tegen te gaan. De waterkerende functie van de gronden staat hier voorop.

#### **4. 5. 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 in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn een aantal grotere ontwikkelingsprojecten vrijgesteld van toetsing.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Met dit bestemmingsplan wordt de reeds gerealiseerde wijk Zeewolde-Zuid planologisch vastgelegd. Voor enkele locaties kan mogelijk in de toekomst functieverandering plaatsvinden. Deze blijven in voorkomend geval ruimschoots onder de grenswaarde. Het plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In het plangebied zijn geen knelpunten ten aanzien van de lucht-



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

#### 4. 6. Externe veiligheid

##### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  per jaar 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.

Ten aanzien van het GR geldt er geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen. Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt) moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Daarmee is de Circulaire Risiconormering komen vervallen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$  waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De basisrisicokaart Flevoland geeft een beeld van mogelijk risicovolle inrichtingen en routes. Daaruit blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd. Evenmin vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats via wegen in of bij het plangebied plaats.



Figuur 8. Fragment Risicokaart

Wel loopt aan de westzijde van het woongebied en buisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Bij de gasleiding horen de volgende gegevens:

Leiding N-570-18	Diameter (Inch)	Druk (bar)	Afstand PR	Afstand GR	Belemmeringen- strook
Aardgas- transportleiding	8	40	0	200 m	4

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Centrale Groenzone en Krachtenveld heeft DHV in 2011 een onderzoek naar de externe veiligheid van deze aardgastransportleiding opgesteld. De Gasunie heeft ingestemd dat de gegevens die ten grondslag hebben gelegen aan de regeling voor en de toelichting op

de aardgasleiding in dat bestemmingsplan, ook gebruikt kunnen worden voor het onderhavige gebied.

Uit het berekende groepsrisico in dat onderzoek kwam naar voren dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. De maximale waarde ten opzichte van de oriënterende waarde is een factor  $1,163 \cdot 10^{-4}$ . Doordat er sprake is van een conserverende bestemmingsplan is er geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het terrein van de RCN aangegeven als terrein waar opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Ook geeft de Risicokaart het zwembad/sportcomplex Het Bakken aan de Horsterweg 25 aan in verband met de opslag van chloor c.a.

De opslag van gevaarlijke stoffen bij het zwembad valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), maar de opslagtanks dienen te voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

Gezien het feit dat het zwembad geen inrichting is die valt binnen de werkingssfeer van het Bevi is er geen formeel rekenvoorschrift om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het zwembad te kunnen toetsen. Daarmee is er eveneens geen toetsing van het externe veiligheidsrisico mogelijk noch noodzakelijk.

In de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG uitgave maart 2009) geldt voor een overdekt zwembad, zoals hier aan de orde, een richtafstand voor gevaar van 10 meter. Daaraan wordt met het bouwvlak voor dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ook op grond van de PGS-richtlijnen<sup>2)</sup> (gericht op het realiseren van een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu) regels gelden voor de opslag en bescherming van voornoemde gevaarlijke stoffen. Het filtergebouw met daarin de genoemde opslag voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit

#### 4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### 4.7.1. Gebiedsbescherming

###### \* *Toetsingskader en beleid*

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

<sup>2)</sup> PGS: Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied “Veluwerandmeren”. Dit gebied maakt eveneens deel uit van de Ecologische hoofdstructuur, thans Natuurnetwerk Nederland. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie van de gerealiseerde wijk vastgelegd. Significant negatieve invloed op het naastgelegen natuurgebied is uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.7.2. Soortbescherming

\* *Toetsingskader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Een groot aantal van natura in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan primair betrekking heeft op het gebied met bestaande bebouwing en zijn slechts perceelsgebonden uitbreidingsmogelijkheden toegestaan. Alleen voor de manege aan de Dasselaaarweg wordt (via een wijzigingsprocedure) een uitbreiding mogelijk gemaakt (zie hoofdstuk 5). In dat geval kan ook de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten worden onderzocht.

Daarnaast geldt dat ook voor sloopwerkzaamheden getoetst wordt aan de Flora- en faunawet.

Samenvattend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan vanuit oogpunt van ecologie uitvoerbaar is.

#### **4. 8. Archeologie en cultuurhistorie**

\* *Toetsingskader en beleid*

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de inwerkingtreding hiervan werd ook de Monument-

wet 1988 (MW) gewijzigd. Op grond van de MW moet in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. Verder heeft de provincie Flevoland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De kunstbaan die door het plangebied loopt is daarop als landschapskunst aangemerkt. Het bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling.

\* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Gelet op de totstandkoming van de wijk, zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig, evenwel met uitzondering van de kunstbaan door het plangebied.

Verder heeft de gemeente Zeewolde heeft een eigen archeologische beleidskaart opgesteld <sup>3)</sup>. Op basis van het archeologische beleid is het plangebied aangeduid als 'archeologievrij gebied'. Het opnemen van aanvullende regelingen is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

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

---

<sup>3)</sup> Archeologische beleidskaart, standaardregels voor bestemmingsplannen en procedures voor archeologisch onderzoek & selectiebesluiten, Vestigia, rapportnummer V608, Amersfoort, 16 september 2009.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Ten behoeve van dit nieuwe bestemmingsplan Zeewolde-Zuid zijn uitgangspunten opgesteld. Deze geven over een drietal hoofdthema's in het gebied het voorgenomen ruimtelijk beleid weer. Het betreft de thema's *wonen*, *openbaar gebied* en *overige functies*.

Hieronder worden de planuitgangspunten weergegeven.

De planuitgangspunten krijgen in de verschillende bestemmingen een concretisering, deze komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

### 5. 1. Uitgangspunten aangaande de hoofdstructuur

Het woongebied Zeewolde-Zuid is opgezet volgens het principe van een centrale groenstructuur, gevormd door het Weteringpark met kunstbaan en met een aantal afzonderlijke woonbuurten daar ter weerszijden van. Ook deze hebben ieder hun eigen kenmerken. Een aantal aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, draagt bij aan de oriëntatie van de wijk.

Daarnaast is sprake van een hoofdwegenstructuur gevormd door enkele wegen die de verbinding vormen met het centrum van Zeewolde, met het externe wegennet en met het Wolderwijd en Nuldernauw. Deze wegen zijn de Eikenlaan, de Kastanjelaan, de Elzenlaan en de Abelenlaan. Aanvullend op deze wijkontsluitingswegen zijn er straten die de woonbuurten ontsluiten en vooral een functie voor bestemmingsverkeer hebben.

Ook in de langzaamverkeersverbindingen is er sprake van een hiërarchie met een aantal primaire fietsverbindingen door de wijk die met name de voorzieningen ontsluiten. Deze langzaamverkeersverbindingen zijn aan de groenstructuur gekoppeld.

Het betreft thans een volledig gerealiseerde situatie die in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd door middel van de bestemmingen Groen, Water, Verkeer en Wonen.

Wel is binnen de bestemmingen Groen en Water rekening gehouden met overige openbare voorzieningen als paden, bruggetjes, verhardingen. Deze functies gelden in ondergeschikte mate op de hoofdbestemming. De kunstbaan binnen de bestemming Groen wordt specifiek geregeld.

Verder is een zekere uitwisselbaarheid van de onbebouwde bestemmingen Groen, Water, en Verkeer mogelijk, mits de hoofdstructuur intact blijft. Daarbij geldt wel het uitgangspunt dat het omzetten van de bestemming Groen naar verkeersfuncties (wegen, straten, parkeervoorzieningen) vanwege kwaliteitsredenen niet wordt toegestaan.

Naast groenvoorzieningen in de wijk zelf, valt een deel van het bosgebied aan de zuidzijde van de wijk binnen het plangebied. Omdat dit onderdeel is van de Ecolo-

gische hoofdstructuur is daarvoor een extra beschermende regeling opgenomen. Dat is gebeurd met de bestemming Bos.

De verkeersstructuur is vastgelegd met enkele verkeersbestemmingen. Uitgangspunt is nu dat overeenkomstig de standaardbenadering in de gemeente een onderscheid wordt aangehouden dat beantwoordt aan het verschil in functie:

- de hoofdwegenstructuur met wegen voor de verkeersfunctie de hoofdfunctie is (Verkeer - 1);
- de straten in de onderscheiden woonbuurten die vooral een buurtontsluitingsfunctie hebben (Verkeer - 2).

## **5. 2. Uitgangspunten wonen**

Hoofduitgangspunt is het geven van een actuele regeling voor de bestaande woonbuurten. In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Dat moet zo blijven. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en (individuele) aanpassingen van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeftepatronen, getoetst aan het algemeen belang.

Dat betekent dat een perceelsgebonden ontwikkeling van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en de bewoningssituatie in de omgeving niet in het gedrang komt. De nadruk op perceelsgebonden ontwikkelingen ligt trouwens bij de erfbebouwing, voor hoofdgebouwen is uitbreiding in mindere mate of bij uitzondering het geval. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Een onderscheid is dan ook te maken tussen mogelijkheden voor de hoofdgebouwen en de erfbebouwing. Dit komt hierna aan de orde en wordt juridisch in hoofdstuk 6.2. nader toegelicht.

### *Hoofdgebouwen*

Voor hoofdgebouwen wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande situatie. De kwaliteit van de woningen is goed en datzelfde geldt voor de ruimtelijke uitstraling. De hoofdvorm van de woningen is vastgelegd: de oppervlakte door middel van bouwvlakken op de verbeelding en de goot- en bouwhoogtes door een betreffende vermelding per bouwvlak (zie figuur 9).

Bij de woningen zijn de voortuinen en een deel van de zijtuinen onder een aparte bestemming Tuin gebracht, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat het onbebouwde karakter van voor- en in deels in zijtuinen in acht wordt genomen.



Figuur 9. Fragment-regeling woon- en tuinbestemming

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken is de verzamelterm voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. De term “bijbehorende bouwwerken” wordt gebruikt in het *Besluit omgevingsrecht* van de rijksoverheid en wordt nu ook in dit bestemmingsplan overgenomen.

De mogelijkheden voor het bouwen van (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken zijn met de inwerkingtreding van het Besluit omgevingsrecht (*Bor*) op 1 november 2014 verruimd. In het achtererfgebied zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het *Bor* een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat in achtererfgebieden dicht worden bebouwd.

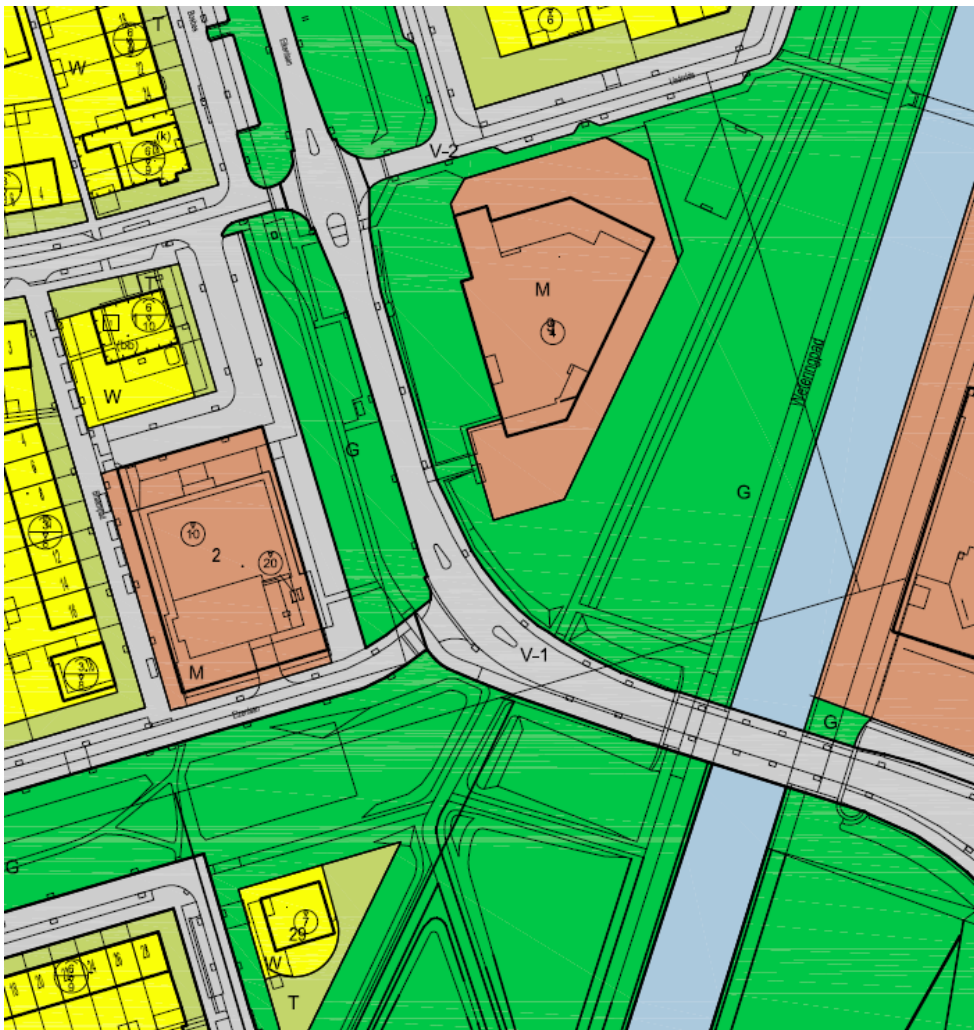
Op deze landelijke regeling wordt met dit bestemmingsplan aangesloten in die zin dat het bestemmingsplan alleen ruimte biedt voor vergunningvrije bouwwerken en in principe geen eigen regeling meer kent. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van (bestaande) bouw mogelijkheden, zoals ter plaatse van zijerven, is van dit algemene principe afgeweken. Hoe dit precies is vertaald in bestemmingen wordt in paragraaf 6.1. toegelicht.



### 5. 3. Uitgangspunten maatschappelijke voorzieningen

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt in eerste instantie van de bestaande situatie uitgegaan, zij het ook hier met uitwisselbaarheid naar andere maatschappelijke functies.

Het bestemmingsplan biedt planologisch ruimte voor ontwikkeling, wanneer dit nodig blijkt en ter plaatse mogelijk is. De bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de hoogtebepalingen geven de (maximale) mogelijkheden aan.



Figuur 10. Voorbeeldregeling maatschappelijke voorzieningen

Wel geldt dat bij een mogelijke uitbreiding wordt gekeken naar de invloed ervan op de omgeving. Hierbij wordt aangetekend, dat het bestemmingsplan overigens vooral een voorwaardenscheppende rol heeft. Het sectorale beleid, bijvoorbeeld vanuit onderwijs, zorg, cultuur of recreatie speelt hierin een belangrijke rol om de behoefte en het toekomstperspectief te bepalen.

Ontwikkeling van nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen is met dit bestemmingsplan niet aan de orde.

#### **5. 4. Uitgangspunten verkeersstructuur**

Met dit bestemmingsplan worden voor de verkeersstructuur geen grote veranderingen voorzien; het vastleggen van de bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan. Afgezien van de wijkontsluitingswegen, hebben de straten in de woonbuurten het karakter van woonstraten en zijn daarop ook ingericht. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor gewenste verkeerskundige aanpassingen of inrichtingsmaatregelen aan wegen of straten.

#### **5. 5. Uitgangspunten ontwikkellocaties**

Hoewel het accent in dit bestemmingsplan ligt op een regeling voor bestaande functies, moet niet uitgesloten worden dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan functies veranderen.

Zo kan door wijzigingen in de bevolkingssamenstelling of ten gevolge van maatschappelijke ontwikkelingen de behoefte aan voorzieningen veranderen. Deels wordt dat ook sectoraal bepaald, bijvoorbeeld vanuit maatschappelijke sectoren als onderwijs, zorg, sport, recreatie e.d. Het bestemmingsplan dient in dat geval de randvoorwaarden te bevatten om daarop in te spelen. Dat gebeurt door het opnemen van een ruime bestemmingsomschrijving voor maatschappelijke voorzieningen (zie daarvoor de bestemming Maatschappelijk). Op deze manier kan ingespeeld worden op wensen voor functieverbreiding, intensivering of verandering binnen de bestaande bebouwing.

Voor de mogelijke uitbreiding in zuidelijke richting van de manege aan de Dasselhaarweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast kunnen verdergaande veranderingen optreden. Op dit moment zijn daarvoor twee locaties in beeld, de zuidzijde van De Verbeelding en het gebied aan de Eikenlaan dat nu nog de bestemming Sport heeft. Hieronder worden deze locaties toegelicht.

##### Zuidzijde De Verbeelding

Deze locatie betreft een groenzone tussen weg en water (figuur 11). Gelet op de omgevingskwaliteiten leent deze zich prima voor een bijzonder woonmilieu.

Mocht de planvorming zich uitkristalliseren, dan dient hiervoor een aparte planologische procedure te worden gevolgd.



Figuur 11. Mogelijke ontwikkellocatie De Verbeelding

### Eikenlaan, tennispark

Aan de westzijde van de Eikenlaan ligt een sportbestemming, reeds opgenomen in het bestemmingsplan Zeewolde-Zuid, 2006. Voor een belangrijk deel is deze bestemming niet gerealiseerd. Het sportbeleid is er ook op gericht om tot een concentratie van sportvoorzieningen op het bestaande sportpark over te gaan.

Zo is uit een recent locatieonderzoek naar voren gekomen dat de locatie aan de Eikenlaan niet als voorkeurslocatie naar voren is gekomen. In een toekomstige situatie én bij een verdere concentratie van sportvoorzieningen kan de locatie, die nu nog een bestemming Sport heeft (figuur 12), in aanmerking komen voor een woonfunctie. Ook als dit ten uitvoer wordt gebracht, is een afzonderlijke planherziening noodzakelijk.



Figuur 12. Mogelijke ontwikkellocatie bestemming Sport

Toetsing van deze ontwikkelingen zal in het kader van een planherziening plaatsvinden. Daarbij zal in elk geval gekeken worden naar:

- de woningbehoefte naar aantal en type, mede onder afstemming op de zogenaamde *Ladder voor duurzame verstedelijking* die het verplicht stelt om de behoefte op nieuwe locaties goed af te wegen;

- de stedenbouwkundige opzet, onder afstemming op de kwaliteiten in de omgeving;
- milieuaspecten, onder afstemming op het aspect geluidhinder van de weg en de relatie tot voorzieningen in de nabijheid;
- ook overige omgevingsaspecten (water, externe veiligheid, ecologie, archeologie) e.d. worden dan getoetst.

## 6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

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

### 6. 1. Erfbebouwingsregeling

#### *Toelichting regeling vergunningvrij bouwen*

Op 1 november 2014 is een aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden waardoor verschillende activiteiten vergunningsvrij zijn geworden. Zo ook het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Om te voorkomen dat het erf volgebouwd wordt met vergunningvrije bouwwerken is het maximale bebouwingspercentage geïntroduceerd. Dit betreft dan een maximum percentage van het bebouwingsgebied.

#### *Bebouwingsgebied:*

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

#### *Achtererfgebied:*











erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loop met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

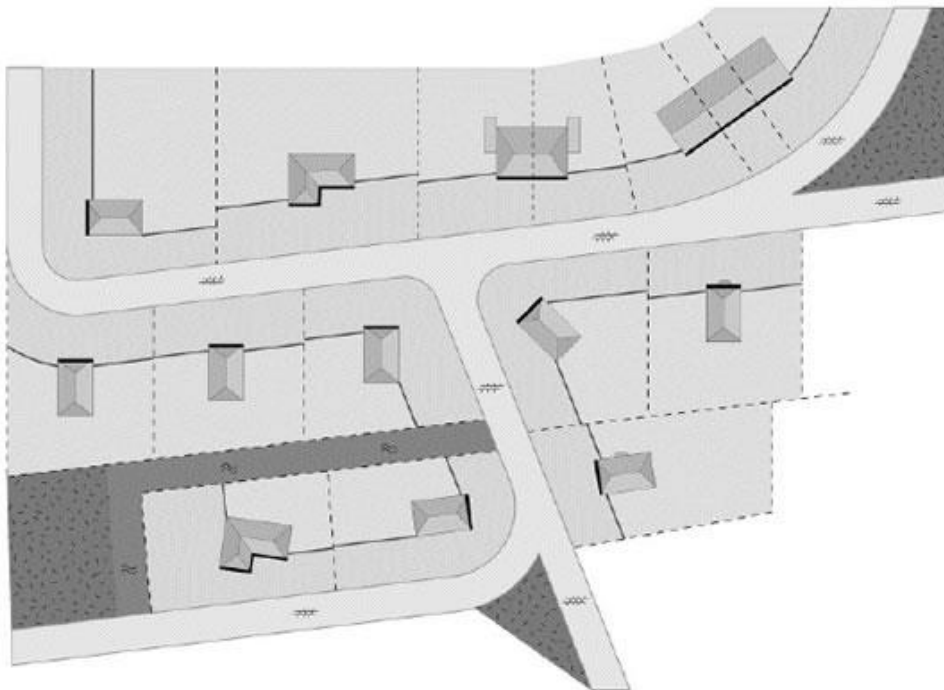
Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het deel van het achtererfgebied dat mag worden bebouwd wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw.

In de oude regeling was het mogelijk om vergunningsvrij de woning aan de achterzijde uit te bouwen met een diepte van 2,5 meter. Met de inwerkingtreding van de aanpassingen in het omgevingsrecht is deze diepte verruimd naar 4 meter. Bij een woning betekent dat bijvoorbeeld dat binnen die afstand een aan- of uitbouw gebruikt mag worden voor het vergroten van een woonkamer, (bij)keuken of serre. Buiten de genoemde afstand geldt als eis dat het gebruik functioneel ondergeschikt dient te zijn. Bij een woning kan het dan bijvoorbeeld slechts gaan om een garage, berging of plantenkas.

## Achtererfgebied

### Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Figuur 13. Achtererfgebied

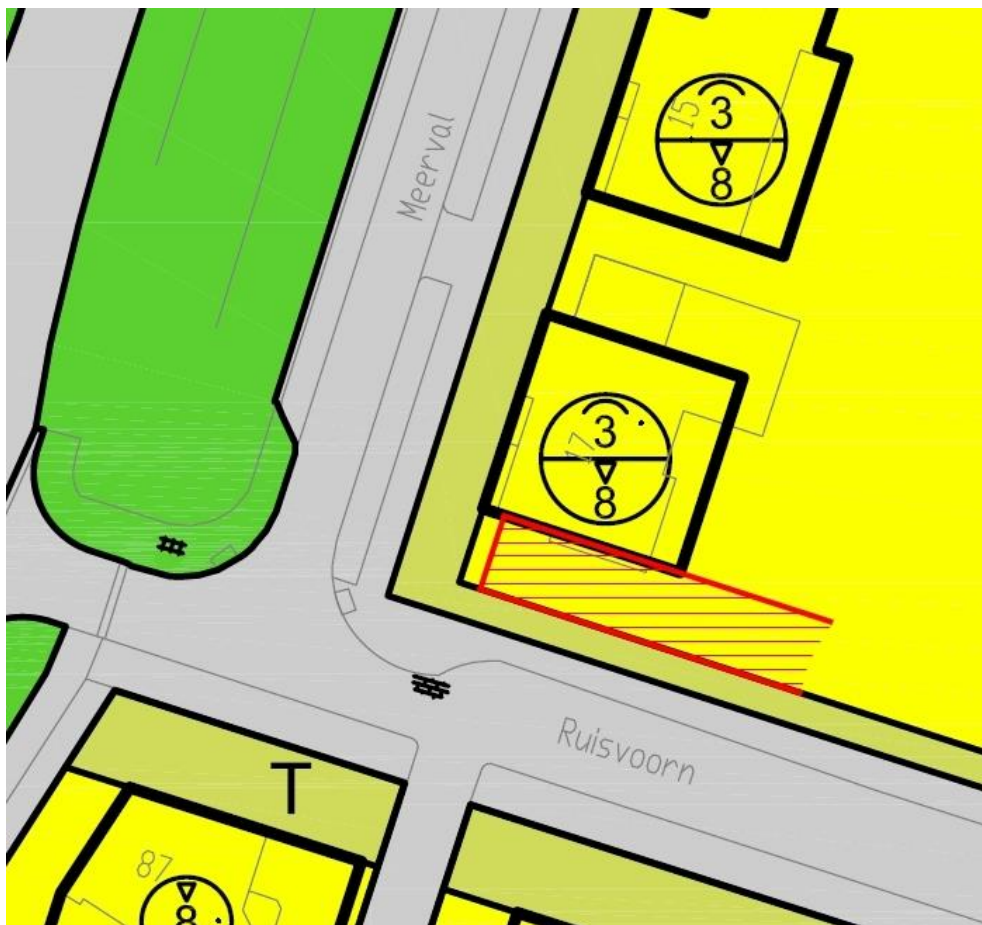
Met de wijziging van het Bor wordt het ook mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen dat hoger is dan 3 meter. Voorwaarde is wel dat zo'n bijbehorend bouwwerk een schuin dak heeft. Aan de maatvoeringen van zo'n schuin dak zijn, mede in verband met architectuur en belangen van omwonenden, randvoorwaarden gesteld. De regeling is zo opgezet dat bij hogere daken dan 3 m, in de regel alleen standaard zadeldaken of schilddaken mogelijk zijn. De daknok mag in ieder geval niet hoger zijn dan 5 meter en wordt verder in hoogte begrensd door een formule. In deze formule is de afstand van de nok tot de perceelsgrens bepalend voor de toegestane hoogte. Hoe dichterbij de perceelsgrens hoe minder hoog een dak mag zijn.

### *Uitgangspunten regeling bestemmingsplan*

Het vergunningsvrij bouwen wordt voor de erfbouwingsregeling in het plangebied Zeewolde Zuid als uitgangspunt genomen.

Het Bor kent evenwel de beperking dat vergunningvrij bouwen in zijtuinen veelal niet is toegestaan, waardoor in een aantal gevallen een onevenredige beperking van (bestaande) bouwmogelijkheden kan ontstaan.

In veel gevallen kan het aanvaardbaar zijn dat ook in zijtuinen wordt gebouwd. In die situaties kent het bestemmingsplan een aanvullende regeling ten opzichte van het in het Bor toegestane bouwen in het achtererfgebied. Daar waar in het bestemmingsplan in zijtuinen mag worden gebouwd is voorzien in een woonbestemming. Op grond van het begrip 'erfbouwingsgebied' dat in het bestemmingsplan is geïntroduceerd, mag aanvullend op het bouwen in het achtererfgebied, ook in de zijtuinen worden gebouwd waarop een woonbestemming rust.



Figuur 14. Hoekpercelen en zijerf



Bij het bepalen van het erfbebouwingsgebied wordt de voorkant bedoeld die grenst aan de tuinbestemming. Dit betekent dat als er bij hoekpercelen een woonbestemming naast het bouwvlak ligt, dat de gevel aan deze zijde niet als voorkant wordt gezien (zie figuur 14).

Voor kwadrantwoningen geldt vanwege de bijzondere situatie dat deze geen duidelijk voorkant hebben en dat in die gevallen gebouwd mag worden op gronden die een woonbestemming hebben, voor zover dit past binnen de regels van het bouwen op het erfbebouwingsgebied.

Daar waar geen sprake is van een woonbestemming, maar wel van de aanwezigheid van een bedrijfswoning met de mogelijkheid voor de bouw van bijbehorende bouwwerken, is uitsluitend de regeling uit het Bor van toepassing. Een (aanvullende) regeling in het bestemmingsplan is in die bestemmingen dan ook niet gewenst.

## **6. 2. Enkelbestemmingen**

### *Bedrijf-Nutsvoorziening*

De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' heeft betrekking op de openbare nutsgebouwtjes die ingevolge bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet als vergunningvrij zijn aan te merken en dus planologisch geregeld moeten worden. Het betreft concreet de nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van meer dan 3 meter.

De oppervlakte en bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie door middel van het opnemen van een bouwvlak en een (maximum) bouwhoogte.

### *Bos - Natuur*

Het gebied in het zuiden van de woonwijk is als 'Bos - Natuur' bestemd. Dit gebied dat voornamelijk bestaat uit bosgebied en opgaande afschermdende beplanting maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en om die reden mede bestemd voor de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Voor het perceel ten zuiden van de manege aan de Dasselaarweg is een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een uitbreiding van de manege mogelijk maakt. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal, naast de planologische randvoorwaarden uiteraard rekening moeten worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en is mogelijk onderzoek noodzakelijk op basis van de natuurwetgeving in verband met de ligging nabij het Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren" en het Natuurnetwerk Nederland. Verder is de Flora- en faunawet van toepassing.

### *Centrum*

De bestemming 'Centrum' heeft betrekking op twee 'woon-werklocaties' in de noordkant van het plangebied die elk een afronding van een straatwand in een



woonstraat markeren. Binnen deze bestemming wordt naast de woonfunctie tevens mogelijkheden geboden op de begane grond voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel.

De oppervlakte en bouwhoogte van de gebouwen is afgestemd op de bestaande situatie door middel van het opnemen van een bouwvlak en een (maximum) bouwhoogte.

#### *Groen*

De bestemming "Groen" is gelegd op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en daar waar niet gebouwd mag worden. Het overige groen, zoals bermen langs wegen, is opgenomen binnen de bestemmingen "Verkeer - 1" of "Verkeer - 2".

#### *Maatschappelijk*

Voor de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. In paragraaf 2.2 is aangegeven om welke voorzieningen het gaat. Ook is de sporthal Zeewolderhoek als 'Maatschappelijk' bestemd. Conform de uitgangspunten die zijn genoemd in paragraaf 5.2, zijn de uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk afgestemd op de gewenste stedenbouwkundige situatie. Dit is vertaald in een ruimer bouwvlak waar de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen plaatsvinden in combinatie met een maximale bouwhoogte die als verantwoord wordt beschouwd in de omgeving.

#### *Sport*

Het sportcomplex in het zuidelijk deel van het plangebied, alsmede het zwembad en de sportaccommodatie Het Baken, als 'Sport' bestemd.

Voor wat betreft de toegestane bebouwing voor het sportcomplex in het zuidelijk deel van het plangebied is gekozen voor een ruim bouwvlak met een beperking van de oppervlakte (8.500 m<sup>2</sup>). Op deze manier kan flexibel worden omgegaan met de situering van gebouwen en is eveneens ontwikkelingsruimte opgenomen. Dit sportcomplex komt mogelijk in de toekomst (in combinatie met de groenzone ten noorden daarvan) in aanmerking voor een woonbestemming (zie paragraaf 5.5).

De regeling voor het zwembad en sportcomplex Het Baken is afgestemd op de bestaande situatie voor wat betreft oppervlakte, situering en bouwhoogtes.

#### *Sport- Manege*

De manege aan de Dasselaarweg is als 'Sport - Manege' bestemd. Op de manege zelf komt diverse bebouwing voor. Zo staat aan het einde van de toegangsweg een bedrijfswoning. Verder liggen aan de toegangsweg een paardenstalling en een rijhal. Naast de paardenstalling staat een klein gebouw dat dienst doet als

berging/sanitaire ruimte. Achter de stalling staat een hooi- en stro opslag. In een groot deel van dit gebouw zijn inmiddels paardenboxen gerealiseerd. Verder is er nog een carport aanwezig en is er sprake van overdekte houtopslag. Deze bebouwing is in een bouwvlak vastgelegd. De bouwhoogte is daarbij ook vastgelegd op de bestaande situatie.

De mogelijke uitbreiding van de manege is aan de orde gekomen bij de bestemming "Bos – Natuur".

#### *Tuin*

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de voor- en zijtuinen bij de woonpercelen daar waar het niet gewenst is om bijbehorende bouwwerken toe te staan (zie paragraaf 6.1). Alleen bouwwerken, met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter zijn toegestaan.

#### *Verkeer - 1*

De bestemming "Verkeer - 1" is opgenomen voor de wegen met een belangrijke verkeerskundige functie. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken te plaatsen met een maximale hoogte van 5 meter. Bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn overigens vergunningvrij.

#### *Verkeer - 2*

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

#### *Water*

De stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige belangrijke waterelementen binnen het plangebied zijn vastgelegd met de bestemming 'Water'.

#### *Wonen*

Voor de reeds gerealiseerde en vergunde (laagbouw)woningen, geldt de bestemming 'Wonen'. De bestemming regelt het wonen maar staat ook aan-huisverbonden beroepen toe. Voor wat betreft de bebouwing is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. In paragraaf 6.1 is hier uitvoerig op ingegaan.

Het bouwvlak waarin het hoofdgebouw moet worden gebouwd, is zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. Daar waar sprake is van rijenwoningen en

twee-onder-één-kapwoningen is het hoofdgebouw exact vastgelegd in het bouwvlak. Voor woningen die in de vrije sector gebouwd zijn, zijn bouwvlakken gelegd die enige flexibiliteit bieden en die qua oppervlakte zoveel mogelijk gelijk aan elkaar zijn. Op deze wijze wordt rechtsgelijkheid geboden voor woningen in deze sector. Met het leggen van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met een logische uitbreidingsrichting (niet te dicht tegen de zijdelingse perceelgrens aan, geen uitbreiding daar waar nu al sprake is van erfbebouwing).

Buiten het bouwvlak is ruimte voor (vergunningvrije) erfbebouwing (zie paragraaf 6.1).

Ook voor wat betreft goot- en bouwhoogtes is de bestaande situatie zoveel mogelijk vastgelegd. Daar waar bijvoorbeeld sprake is van woningen in één bouwlaag met kap, is dit vertaald in een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 9 of 10 meter. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel niet meegeteld.

Het wonen mag in combinatie plaatsvinden met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Eén en ander is gehouden aan een aantal randvoorwaarden en beperkingen die in de begrippen en de gebruiksregels van de bestemming zijn opgenomen.

#### *Wonen - Woongebouw*

De gestapelde woningbouw in de vorm van appartementencomplexen en flats zijn in de bestemming 'Wonen - Woongebouw' geregeld. De oppervlakte en bouwhoogte van de woongebouwen is afgestemd op de bestaande situatie door middel van het opnemen van een bouwvlak en een (maximum) bouwhoogte.

Eventuele bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover deze vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd (zie paragraaf 6.1).

### **6. 3. Dubbelbestemmingen**

#### *Leiding - Gas*

De aan de westzijde van het woongebied aanwezige buisleiding van de NV Nederlandse Gasunie en de daarbij behorende belemmeringsstrook is bestemd als 'Leiding - Gas'. Het is in principe verboden binnen deze strook te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren. Werkzaamheden mogen alleen uitgevoerd worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het kan daarbij gaan om het ontgronden en afgraven van gronden, of het in de grond brengen van voorwerpen. Hieraan zijn toetsingscriteria gekoppeld. Het is dan ook altijd noodzakelijk om advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

#### *Waterstaat - Waterkering*

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' heeft een functie voor het algemeen belang en derhalve prevaleert deze dubbelbestemming boven de direct aan de grond gebonden activiteit (= de onderliggende bestemming). In deze bestemming is tot uitdrukking gebracht dat een deel van de bij dit plan betrokken gronden tevens zijn bestemd voor de waterkering, de afvoer van hoog oppervlaktewater, ten behoeve van het verkeer te water.

### **6. 4. Gebiedsaanduidingen**

#### *vrijwaringszone – dijk*

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

### **6. 5. Gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid**

Ten behoeve van de aanleg van een weg in het zuidoosten van het plangebied is een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Verkeer - 1'. De mogelijke uitbreiding van de manege is aan de orde gekomen bij de bestemming "Bos – Natuur".

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de instanties zoals de provincie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland, energie- en nutsbedrijven.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 2 september 2015 tot en met 13 oktober 2015 op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Over de ingekomen inspraak- en overlegreacties heeft een standpuntbepaling plaatsgevonden in de "Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Zeewolde Zuid 2016". Deze nota is als bijlage 1 toegevoegd. Naar aanleiding van een aantal opmerking is het voorontwerpbestemmingsplan bijgesteld.

Het aangepaste voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens als ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 2 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Er is één zienswijze van de Gasunie ingediend, die is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het plan is op 4 april 2016 gewijzigd vastgesteld, met inachtneming van de opmerkingen van de Gasunie en een aantal ambtshave wijzigingen.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van de juridische regeling. Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied zullen voordoen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, die voor rekening van de initiatiefnemer komen.

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

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat primair om een conserverend bestemmingsplan in een gebied met bestaande functies. Incidenteel biedt het plan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen.