

Reactienota participatie
Concept ontwerp TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22X Zeewolde -
Watermolenbuurt

Het concept van het ontwerp TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22X Zeewolde – Watermolenbuurt is in het kader van participatie aan de ketenpartners gestuurd. De reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Provincie Flevoland

Reactie 1.1: Stikstof

Er wordt bij dit plan uitgegaan van interne saldering. In het vergunningenspoor qua natuur is dit niet mogelijk. In de planfase is nog wel mogelijk om als uitgangspunt te hanteren. Niettemin wordt aangeraden om in verband hiermee naar een andere oplossing te zoeken (bijvoorbeeld maatregelen in de aanlegfase). Hierover kan ook in contact worden getreden met de betrokken ambtenaar bij de provincie.

Verder is er sinds 7 oktober 2025 een nieuwe AERIUS-berekening welke wettelijk is voorgeschreven.

De hydrologische effecten en de effecten op de toename recreatiedruk op het nabijgelegen Natuuar2000-gebied Veluwerandmeren zijn in de voortoets weggeschreven vanwege de afstand. Dit moet vanwege de beperkt afstand van 500 meter nader onderbouwd worden. De voortoets zit overigens niet bij de stukken constateert de provincie.

Beoordeling 1.1

Interne saldering is sinds 18 december 2024 niet verboden maar is sindsdien wel vergunningplichtig geworden. De opgestelde passende beoordeling kan bij een latere vergunningaanvraag als onderbouwing dienen. Aangezien het gebruikte agrarische saldo op zichzelf geen depositie-effect heeft op de Veluwe is een additionaliteitstoets bovendien niet aan de orde.

Bij het ontwerp omgevingsplan wordt de nieuwe versie van de AERIUS-berekening gevoegd voor het maatgevende jaar 2034. In de aanlegfase is reeds uitgegaan van volledig elektrisch materieel. Het depositie-effect is beperkt tot de gebruiksfase.

Er is geen voortoets maar een passende beoordeling opgesteld. Aan dit document wordt tekst toegevoegd over de hydrologische effecten en de effecten als gevolg van een mogelijke toename van de recreatiedruk op de Veluwerandmeren.

De mogelijke effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden als gevolg van stikstof zijn onderzocht middels AERIUS-berekeningen. Uit deze berekeningen is gebleken dat na interne saldering met het opheffen van het agrarische grondgebruik stikstofdepositie op Natura 2000 geheel achterwege blijft. Deze vorm van (interne) saldering verplicht tot het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Omgevingswet. De passende beoordeling is als bijlage 6 opgenomen bij motivering van het ontwerp omgevingsplan.



Uit de passende beoordeling blijkt dat vanwege de grote afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, minimaal 570 meter tot de Veluwerandmeren, vrijwel alle effecten van het plan op Natura 2000 bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. De enige mogelijke uitzondering betreft vermessing en verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Het Natura 2000-gebied Veluwe is grotendeels stikstofgevoelig en bovendien overbelast. Realisatie van het beoogde woongebied leidt, na interne saldering, per saldo niet tot een depositietoename op de Veluwe.

Het gebruikte agrarische saldo heeft geen zelfstandig depositie-effect op de Veluwe. De vrijkomende stikstofruimte is dus niet nodig om verslechtering van het Natura 2000-gebied Veluwe te voorkomen en een additionaliteitstoets is daarom niet aan de orde. Conclusie: de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Omgevingswet staan voor wat betreft het onderdeel Natura 2000 de uitvoering van het plan niet in de weg.

In de planregels is een woningbouwfasering opgenomen die aansluit op de fasering zoals gebruikt in de passende beoordeling.

Reactie 1.2 Ecologie

De stukken met betrekking tot het soortenonderzoek zijn reeds ingediend voor de vergunningverlening. Dit traject loopt en showstoppers worden niet verwacht.

Beoordeling 1.2

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 1.3 Archeologie

In de toelichting staat vermeld dat het plangebied niet binnen de beschermingszones valt (par 5.13.2.2). Dit is echter wel het geval. Graag dit aanpassen in de toelichting. Deze aanpassing blijft verder zonder gevolgen.

Beoordeling 1.3

Het plangebied ligt op grond van de provinciale verordening niet binnen één van de vier aangewezen 'beschermingszones van provinciale archeologische en aardkundige kerngebieden'. Het plangebied ligt evenmin binnen één van de 'Top-10 Archeologische locaties'.

Het plangebied behoort volgens de provinciale omgevingsvisie wel tot één van de 'Archeologische aandachtsgebieden'. Dit zijn gebieden met een relatief hoge dichtheid aan goed geconserveerde archeologische waarden, waaronder de prehistorische stroomgebieden van de Vecht, IJssel en Eem.

Deze informatie wordt aangevuld in het ontwerp omgevingsplan.

2. Waterschap Zuiderzeeland

Reactie 2.1: Waterparagraaf

Er wordt gevraagd om een aangepaste waterparagraaf, regels, plankaart en aanmeldnotitie m.e.r. aan te leveren via waterbelang@zuiderzeeland.nl om voor het vaststellen van het omgevingsplan tot een positief wateradvies te komen:

- Opmerkingen op de waterparagraaf uit de bijlage te verwerken in de motivering.
- Passage opnemen over de herziening van de beleidsregel Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer omdat deze regels gelden bij de vergunningsaanvragen die gaan komen in de motivering. De verwachting dat de reeds aangelegde compensatie in de Polderwijk in combinatie met de geplande alternatieve waterberging voldoende is, maar hier moet aan gerekend worden.
- Rioolpersleiding nabij de brug in de Blauwe Diamant moet worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.
- Vrijwaringszone-dijk 2 moet worden opgenomen op de verbeelding en in de regels conform het uitwerkingsplan Eilandenbuurt.
- De aanmeldnotitie m.e.r. moet in overeenstemming worden gebracht met de gevraagde wijzigingen in de waterparagraaf.

Beoordeling 2.1

Het aangepaste plan wordt als ontwerp opnieuw aan het waterschap toegezonden. In het ontwerp worden de waterparagraaf, regels, plankaart en aanmeldnotitie m.e.r. aangepast:

- De opmerkingen op de waterparagraaf worden conform het voorstel verwerkt.
- In de motivering wordt een passage opgenomen over de herziening van de beleidsregel Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer. Bij de vergunningsaanvragen wordt gerekend met deze nieuwe beleidsregel.
- De rioolpersleiding wordt inclusief beschermingszone rondom deze leiding opgenomen in de verbeelding en de regels
- De vrijwaringszone dijk-2 wordt opgenomen in omgevingsplan. Wel merken wij op dat dit formeel is geregeld in de Waterschapsverordening en dat voor de omgevingsplannen geen verplichting is om dergelijke zones over te nemen, anders dan voorheen bij de bestemmingsplannen wel het geval was.
- De aanmeldnotitie wordt overeenkomstig de wijzigingen in de waterparagraaf in de motivering aangepast en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

Reactie 2.2: Rioolpersleiding

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat er een fietspad is gepland welke deels over de persleiding heen zal liggen. Bij voorkeur wordt in de uitvoering voorkomen dat zwaar materieel over de persleiding gaat, indien dit mogelijk is moet er in overleg met de rioolpersleidingenbeheerder van het waterschap maatregelen worden getroffen om de persleiding te beschermen.

Daarnaast is het zeer wenselijk om het fietspad ter plaatse van de leiding te voorzien van een open verharding. Als geen gesloten verharding boven de persleiding wordt aangelegd moet de persleiding beschermd worden door middel van het plaatsen van een mantelbuis. Specificaties en dergelijke kunnen in direct contact met onze rioolpersleidingbeheerder worden afgesproken.

Beoordeling 2.2

Voor de rioolpersleiding wordt contact opgenomen met de rioolpersleidingbeheerder om zowel bij de uitvoering van werkzaamheden ter plaatse van de leiding als bij de definitieve keuzes voor het fietspad gezamenlijk de juiste keuzes te maken.

3. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Reactie 3.1: Geluid

Het is onduidelijk welke maatschappelijke voorzieningen er worden opgenomen, daarom adviseren wij om te definiëren wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan en indien dit akoestisch relevante maatschappelijke voorzieningen zijn een akoestisch onderzoek naar het effect van stemgeluid op te laten stellen of voor te schrijven.

Beoordeling 3.1

De maatschappelijke voorzieningen die zijn gepland in de plint van het woongebouw zijn uitsluitend buurtgebonden voorzieningen met een sociaal-medisch en sociaal-cultureel karakter, zoals een buurtcentrum en een medisch afgiftepunt. De begrippen hiervoor zijn nader gedefinieerd in het ontwerp van dit omgevingsplan.

Er is geen sprake van akoestisch relevante maatschappelijke voorzieningen.

Reactie 3.2: Luchtkwaliteit

De conclusie in paragraaf 5.6 wordt onderschreven. Wel wordt geadviseerd om in een toekomstige wijziging van het omgevingsplan informatie over het Schone Lucht Akkoord (SLA) op te nemen en de acties voor de in het SLA opgenomen thema's en pilots te benoemen.

Beoordeling 3.2

De gemeente Zeewolde heeft zich recent aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA). In lijn met de doelstellingen van het SLA wordt bij de ontwikkeling van dit woningbouwproject nadrukkelijk rekening gehouden met het verbeteren van de luchtkwaliteit en het beperken van emissies van schadelijke stoffen.

Het plan voorziet in een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij wordt ingezet op een autoluwe inrichting, het stimuleren van fietsgebruik en het realiseren van energiezuinige, gasloze woningen. Hiermee draagt het project bij aan de reductie van stikstofdioxide en fijnstof, in lijn met de ambities van het Schone Lucht Akkoord.

Reactie 3.3: Geur

Gevraagd wordt of er in paragraaf 5.12 sprake van een verschrijving? Er is namelijk opgenomen dat er sprake is van activiteiten die leiden tot geurhinder ter plaatse, kennelijk is bedoeld aan te geven dat er geen sprake is van activiteiten die leiden tot geurhinder ter plaatse.

Wel wordt geadviseerd om op afzienbare termijn het begrip ‘aanvaardbare geurhinder’ uit te werken in het omgevingsplan zodat er een duidelijk kader beschikbaar is voor de beoordeling van nieuwe activiteiten. De provincie Flevoland heeft geurbeleid vastgesteld dat is afgestemd met de Flevolandse gemeenten. In plaats van het (zelf) uitwerken van het begrip aanvaardbare geurhinder kan de gemeente dit beleid overnemen en vaststellen.

Beoordeling 3.3

In paragraaf 5.1.2 is inderdaad sprake van een verschrijving; er is geen sprake van activiteiten die leiden tot geurhinder. Dit is in de motivering aangepast.

Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen. In het gemeentebreed op te stellen omgevingsplan zal aandacht worden besteed aan geurhinder.

Reactie 3.4: Bodem

De conclusie in par. 5.11 ‘Bodem’ van de onderbouwing wordt onderschreven. De bodemregels zijn zorgvuldig toegepast. De bodemkwaliteit is geschikt voor woningbouw en er zijn geen belemmeringen vanuit bodemverontreiniging of ontgrondingsregels

Beoordeling 3.4

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 3.5: externe veiligheid

In paragraaf 5.4 van de onderbouwing is het onderdeel externe veiligheid juist uitgewerkt.

Met betrekking tot externe veiligheid wordt nog wel geadviseerd om in de planregels op te nemen dat het niet is toegestaan om een propaantank te plaatsen binnen de functie wonen.

Beoordeling 3.5

In de regels van het ontwerp omgevingsplan is binnen de woonactiviteit een verbod voor propaantanks opgenomen.

4. GGD Flevoland*Reactie 4.1: Luchtkwaliteit*

Vanuit gezondheidsperspectief én omdat Zeewolde in 2025 het Schone Lucht Akkoord heeft ondertekend, adviseert de GGD de gemeente om verder te gaan dan de wettelijke minimumeisen en te streven naar de WHO-advieswaarden, hiervoor zijn 5 adviezen:

1. Streef naar realisatie van de WHO-advieswaarden als gemeentelijke gezondheidsdoelstelling.

2. Neem in de toelichting op dat het plan uitvoering geeft aan de doelen van het Schone Lucht Akkoord.
3. Bevorder autoluwe inrichting en veilige, aantrekkelijke routes voor lopen en fietsen.
4. Stimuleer deelauto's en elektrische mobiliteit via voorzieningen en parkeerbeleid.
5. Neem een verbod op houtstook op in het omgevingsplan. Een volledig verbod is gezondheidkundig wenselijk vanwege de aantoonbare risico's van houtrook op luchtweg- en hart- en vaatziekten en is in lijn met het Schone Lucht Akkoord. Door deze regel op te nemen in het omgevingsplan wordt de blootstelling aan fijnstof en geurhinder duurzaam beperkt. De GGD adviseert om aansluiting te zoeken bij de voorbeeldbepaling uit het Schone Lucht Akkoord

Beoordeling 4.1

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen. In het op te stellen gemeentebreed omgevingsplan zullen over deze onderwerpen keuzes worden gemaakt en daar waar dit vanuit een gezonde fysieke leefomgeving nodig wordt geacht, vertaald naar het omgevingsplan.

Reactie 4.2: Geluid en Gezondheid

In het omgevingsplan wordt beschreven dat de geluidbelasting in het plangebied onder de wettelijke normen blijft, maar overschrijdt op sommige locaties de GGD gezondheidkundige richtwaarden:

- maximaal (cumulatief) geluidsniveau van 50dB Lden op de gevel, ter bescherming van de gezondheid;
- maximaal (cumulatief) geluidsniveau van 40dB Lnight op de gevel gedurende de nacht om slaapverstoring zoveel mogelijk te voorkomen;
- maximaal geluidniveau binnen (met geopend raam): 33dB Lden.

Geluid is niet alleen hinderend maar kan bijdragen aan stress, slaapverstoring en verhoogd risico op hart- en vaatziekten ook onder de wettelijke grenswaarden. Aanbevelingen:

1. Streef ernaar om voor alle woningen onder de gezondheidkundige grenswaarden voor geluid te blijven.
2. Waar dit niet mogelijk is, borg in het plan dat slaapkamers en buitenruimten aan de stille zijde worden gesitueerd. Een stille zijde heeft een geluidbelasting van minder dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight.

Beoordeling 4.2

De woningen voldoen aan de technische beoordeling voor het geluidsniveau van woningen, zoals wettelijk is voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wettelijke voorgeschreven binnenwaarden zijn zodanig dat vooralsnog voldoende rekening worden gehouden met een gezond leefklimaat.

Reactie 4.3: Gezond binnenklimaat

Het plan mist concrete borging van binnenklimaatkwaliteit. Het binnenklimaat wordt sterk beïnvloed door stedenbouwkundige keuzes, zoals

oriëntatie, bouwhoogte, ventilatiemogelijkheden en geluidsbelasting. De GGD adviseert om al in de planfase te streven naar een gezond binnenmilieu.

Aanbevelingen:

1. Zorg in iedere woning voor permanent bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen in iedere verblijfsruimte (min. $0,5 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$).
2. Garandeer dat ramen geopend kunnen worden voor natuurlijke ventilatie en om te luchten.
3. Voorkom oververhitting door toepassing van bomen, groene daken en zonwering die ramen niet blokkeert.
4. Waarborg voldoende afstand tussen bouwblokken voor licht en uitzicht.
5. Bereken in overleg met de netbeheerder de afstand tot transformatorhuisjes om te voldoen aan $< 0,4 \text{ } \mu\text{T}$ jaargemiddeld.

Beoordeling 4.3

De woningen voldoen aan de technische beoordeling voor het binnenklimaat van woningen, zoals wettelijk is voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wettelijke voorgeschreven waarden zijn zodanig dat vooralsnog voldoende rekening worden gehouden met een gezond leefklimaat.

Reactie 4.4: Klimaatadaptatie en water

De GGD ondersteunt de voorgestelde maatregelen voor klimaatadaptatie, waaronder waterberging via wadi's en groene inrichting.

Aanvullend wordt aanbevolen:

- realiseer in verblijfsgebieden en speelplekken voldoende schaduwplekken;
- streef naar toepassing van de 3-30-300-regel:
 - minimaal 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning;
 - 30% bladerdek op wijkniveau;
 - maximaal 300 meter afstand tot een park of groene ruimte.

Beoordeling 4.4

De aanbevelingen worden meegenomen bij de inrichting van de wijk.

Reactie 4.5 fysieke veiligheid en bereikbaarheid

Vanuit fysieke veiligheid en bereikbaarheid zijn er geen opmerkingen.

Beoordeling 4.5

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 4.6: infectieziekten

Vanuit het oogpunt van infectieziekten worden geen bijzonderheden verwacht, wel moet omdat er sprake is van een waterrijke omgeving rekening gehouden met verhoogd risico op muggen en blauwalg bij stilstaand water.

Beoordeling 4.6

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 4.7: Gezondheid

Een woonplek moet vooral ook een plek zijn waar mensen prettig wonen; een leefomgeving die de gezondheid van mensen vooropzet, ondersteund in het behouden/bereiken van een goede gezondheid, voldoende bewegen, sociale ontmoeting en optimaal welbevinden.

Heel mooi om te zien dat wordt uitgegaan van het BOSS principe (Bewegen, ontmoeten, spelen en sport).

- Let hierbij ook op de toegankelijkheid voor mensen met een beperking.
- Gebruik van openbaar groen hangt af van de (ervaren) veiligheid van dit groen.
- Zorg daarom voor veilige fiets- en looproutes (en stimuleer het gebruik hiervan door te zorgen dat ze een goede verbinding met andere wijken, openbare plekken etc. hebben), maar ook sociaal veilig – dus voldoende verlichting.
- Ook voor de kinderen zo inrichten dat ze veilig kunnen spelen.
- Bij de realisatie kan bijv. worden uitgegaan van het STOMP-principe – Stappen, Trappen, OV, Mobiliteitsdiensten, Privé-auto – waarbij de hoogste prioriteit bij de voetganger wordt gelegd. Dit betekent bijvoorbeeld aanpassen van de snelheid voor de auto tot max 30 km/h.

Waar onze tijd wordt doorgebracht heeft een belangrijk effect op onze kwaliteit van leven. Aantrekkelijke plekken bieden mensen gelegenheid te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. Wat aantrekkelijk is, is afhankelijk van de gebruikers en de verdere omgeving. In de plannen voor de watermolenbuurt is hier op meerdere plekken in voorzien. Aandachtspunt is dat de bankjes/looppaden voldoende bereikbaar zijn voor iedereen, ook voor mensen met een motorische of visuele beperking.

Een groene omgeving bevordert het welbevinden van bewoners en daarnaast helpt groen om de temperatuur tijdens periodes van hitte te verlagen. Het hierboven genoemde advies rond klimaatadaptatie - Streef naar toepassing van de 3-30-300-regel - helpt om voldoende groen in de wijk te krijgen en zodoende voldoende schaduwplekken te creëren, maar ook om de temperatuur in periodes van hitte te beperken.

Paar aandachtspunten:

- In de aanplanting van openbaar groen strekt het de aanbeveling te kiezen voor planten- en bomensoorten waar weinig mensen allergisch voor zijn en die weinig overlast geven. Sommige grassen, bomen en kruiden produceren sterk allergeen pollen die hooikoortsklachten veroorzaken.
- Bij het inrichten van groen bestaat het risico's van teken. Teken komen ook voorin de bebouwde kom in parken en groenstroken. Teken zitten vooral in hoog gras of tussen dode bladeren, het liefst bij bomen en struiken.
- Een grote ergernis, en soms een reden dat kinderen niet buiten spelen, is hondenpoep. Mogelijk heeft Zeewolde hier al duidelijke regels voor, maar zo niet, puntje van aandacht.

Zowel roken als meerooken is schadelijk voor de gezondheid. Een rookvrije publieke ruimte beschermt personen tegen onvrijwillige blootstelling en de schadelijke gevolgen van rook. Het roken van een elektronische sigaret en waterpijp is ook schadelijk voor de gezondheid; de genoemde maatregelen gelden daarom ook voor deze producten. Daarom adviseren wij om:

- de plekken waar kinderen komen (speelplekken) en de ruimte rond de maatschappelijke voorzieningen rookvrij te maken.
- draag de rookvrije norm uit in de publieke ruimte. Begin met rookvrije omgevingen op plekken waar mensen langere tijd wachten (bijvoorbeeld bushaltes) of rookvrije ingangen bij gebouwen met een publieke functie (maatschappelijk gebouw).

Beoordeling 4.7

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het op te stellen gemeentebreed omgevingsplan zullen over deze onderwerpen keuzes worden gemaakt en daar waar dit vanuit een gezonde fysieke leefomgeving nodig wordt geacht, vertaald naar het omgevingsplan.