

Documentnummer
00500000192913

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van afdeling Ruimtelijke plannen en vergunningen d.d.
12 februari 2021;
gelet op artikel 3.9 a Wet ruimtelijke ordening;



Besluit

Zeewolde

1. in te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan overeenkomstig bijlage 2, de Lijst met aanpassingen;
2. het uitwerkingsplan Zeewolde (Polderwijk Noord)- Eilandenrijk B zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.UPPNEILANDB-ON01 op de gebruikte ondergrond BGT (versie 3 juli 2020) met in achtneming van de onder 1 bedoelde wijzigingen vast te stellen;
3. met toepassing van 6.12 tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Zeewolde, 23 februari 2021
Burgemeester en Wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,


K.C. Hamstra


G.J. Gorter

Bijlage 1: ontwerp uitwerkingsplan
Bijlage 2: lijst met aanpassingen (inclusief bijlagen)

Bijlage 2:

Lijst met aanpassingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

Regels:

De wijzigingen in de regels hebben betrekking op

1. De verplaatsing van het vacuum station voor de riolering van de bestemming Verkeer-2 naar de bestemming Groen;
2. De mogelijkheid van een steiger in de bestemming Groen bij de aanduiding 'overtuin';
3. De toevoeging van een begrip vrijstaand in de bestemming Wonen;



De wijzigingen zijn in bijlage a bij deze lijst met aanpassingen geel gemarkeerd.

Zeewolde

Verbeelding:

De wijzigingen hebben onder andere betrekking op:

1. De verplaatsing van het vacuum station voor de riolering van de bestemming verkeer naar de bestemming groen;
2. Het verhogen van het aantal woningen in de aanduiding 'woonschepen';
3. De aanpassing van enkele bouwvlakken in de bestemming Wonen en de bestemming Wonen-Woongebouw;
4. Aanpassingen in het openbaar gebied op de bestemmingen Groen en Verkeer-2;

De wijzigingen zijn in bijlage b bij deze lijst met aanpassingen rood gemarkeerd.

Toelichting

In de toelichting worden bij vaststelling de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Nieuwe woningaantallen integraal opgenomen: 158 grondgebonden woningen, 12 tot 17 drijvende woningen en 60 appartementenwoningen;
2. Tekstuele aanpassingen waterparagraaf nav opmerkingen Waterschap Zuiderzeeland;
3. Bijlagen 1 (Ladder) en bijlage 2 (Programma) zijn aangepast aan de nieuwe woningaantallen;
4. De stikstofberekening is aangepast aan de nieuwe woningaantallen;

Bijlage a: wijzigingen in regels

Bijlage b: wijzigingen in verbeelding

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. ontsluitingswegen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. bermen en beplanting;
 - j. overtuinen, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
 - k. een vacuümstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation';
- met de daarbij behorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers behorende bij overtuinen ter plaatse van de aanduiding 'tuin'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation' in welk geval de volgende regels gelden:

- a. er mag uitsluitend een gebouw ten behoeve van de waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van een steiger bij een overtuin bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 6,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5,00 m.

Artikel 7 Verkeer - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

c. een vacuümstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf = vacuümstation';

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd; met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf = vacuümstation' in welk geval de volgende regels gelden:

- a. er mag uitsluitend een gebouw ten behoeve van de waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 2,00 m bedragen .

7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers en kades;
- c. bermen en beplanting;
- d. woonarken / drijvende woningen, **steigers** en loopbruggen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonark';

met daaraan ondergeschikt:

- e. voet- en rijwielpaden;
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
 1. loopbruggen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug';
 2. **steigers**, bruggen, duikers en/of dammen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend woonarken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woonarken niet meer dan het aangeduide aantal;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6,00 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de breedte van de loopbrug bedraagt per woonark ten hoogste 2,00 m;
- c. **steigers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = woonark';**
- c. de bouwhoogte van een steiger of loopbrug bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6,00 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning of kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door (één van) de bewoners van de woning;
 2. het beroep of bedrijf een onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 3. het beroep of bedrijf afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de buurt;
 4. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 30%;
 5. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 50 m²;

6. reclame- en/of naamborden aan de gevel of op het (bouw)perceel, met een totale oppervlakte groter dan 0,5 m² per bedrijfsuitoefening;
7. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en/of kappersbedrijven.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis; met daarbij behorende:
 - b. bijbehorende bouwwerken;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal hoofdgebouwen niet meer dan het aangeduide aantal;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
 2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven maximum goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het erfbebouwingsgebied, met inachtneming van de volgende regel:
 1. de regels van de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen zijn van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. in plaats van 'achtererfgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied';
 - b. er geen minimale afstand tot het openbaar toegankelijk gebied geldt.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevel of het verlengde daarvan maximaal 1,00 m en achter de voorgevel maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde bedraagt maximaal 3,00 m met uitzondering van vlaggenmasten, hiervan bedraagt de bouwhoogte maximaal 6,00 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, of kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, indien:

1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 2. het beroep of bedrijf een onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 3. het beroep of bedrijf afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de buurt;
 4. de beroeps- / bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 30%;
 5. de beroeps- / bedrijfsvloeroppervlakte in de woning en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 50 m²;
 6. per bedrijfsuitoefening één reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van ten hoogste 0,5 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en/of kappersbedrijven.



- Plangebied**
 Zeewolde - Eilandenrijk B
- Enkelbestemmingen**
- Groen
 - Tuin
 - Tuin - Overtuin
 - Verkeer - 1
 - Verkeer - 2
 - Water
 - Wonen
 - Wonen - Woongebouw
- Dubbelbestemmingen**
- Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- vrijwaringszone - dijk 1
 - vrijwaringszone - dijk 2
- Funcieaanduidingen**
- specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation
 - tuin
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- specifieke bouwaanduiding - loopbrug
 - specifieke bouwaanduiding - woonark
 - specifieke bouwaanduiding - 1
 - specifieke bouwaanduiding - 2
 - vrijstaand
- Maatvoeringen**
- maximum aantal wooneenheden
 - maximum bouwhoogte (m)
 - maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Zeewolde
 Zeewolde - Eilandenrijk B

Uitwerkingsplan

project 20200853

formaat A1	vastgesteld 23-02-2021
schaal 1:1000	ontwerp 01-12-2020
kaart 1/1	voorontwerp
getekend PVD	concept 25-08-2020
idn NL.IMRO.0050.UPPNEILANDB-VS01	

N

Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE
 w www.rho.nl
 e info@rho.nl