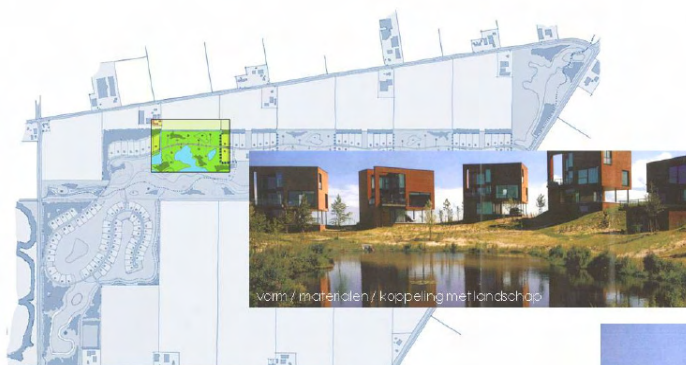
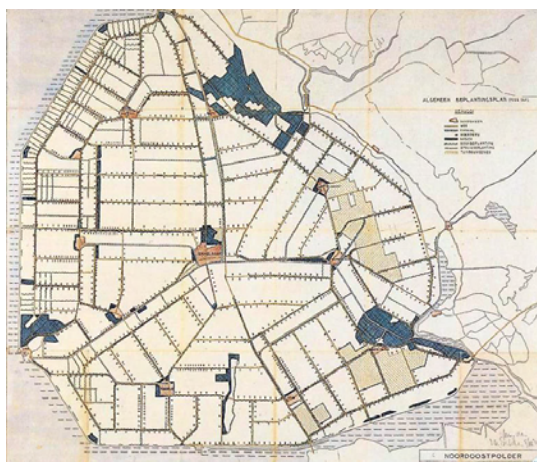


Nota Experimentenkader

Project 'Wellerwaard': Landelijk gebied vitaal met creativiteit en durf



21 april 2009

Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Inhoud

Blz.

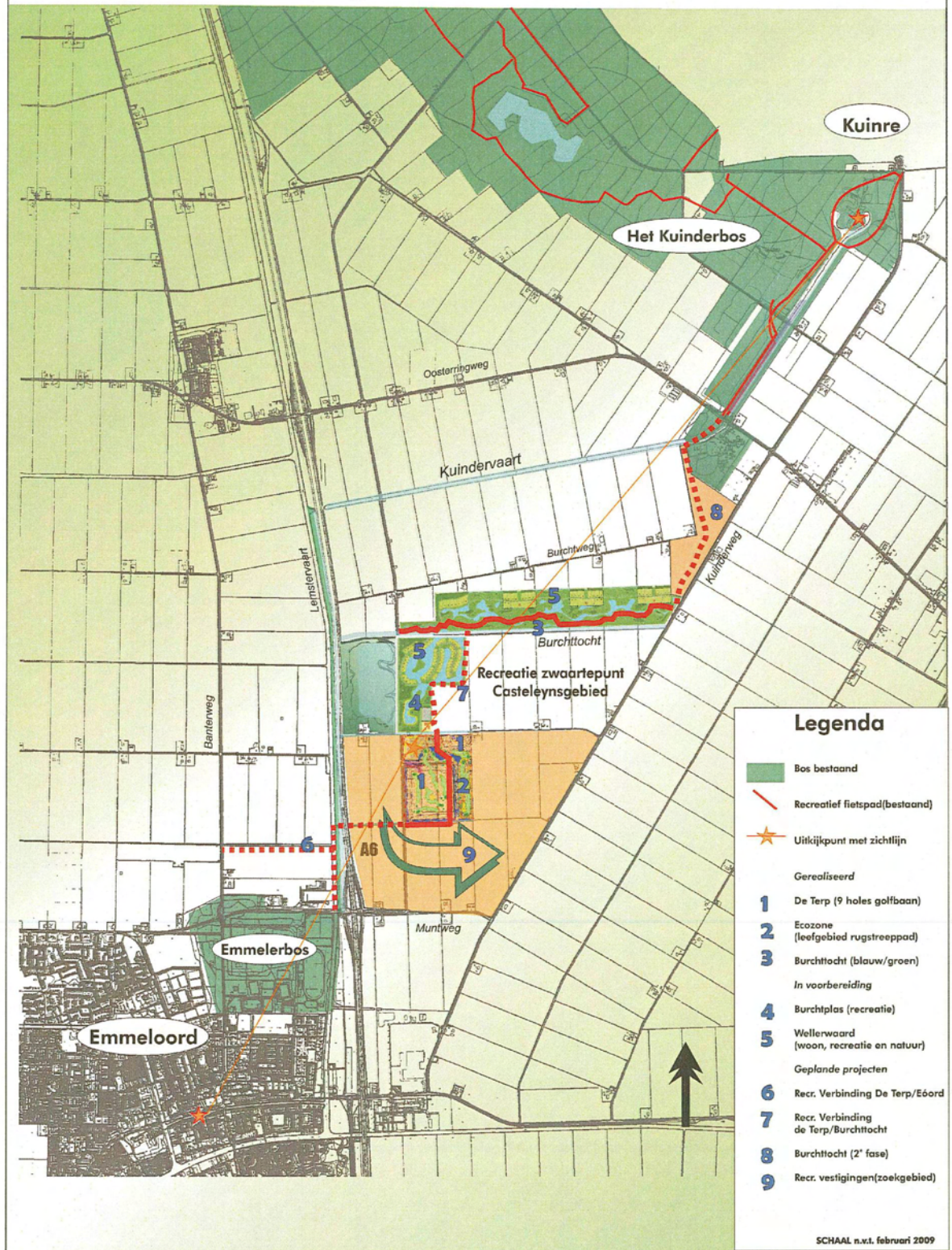
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	POP Flevoland en Experimentenkader	4
1.3	Doel	6
1.4	Proces en procedures	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving	8
2.1	Gebiedskeuze	8
2.2	Bestaande karakteristiek	8
2.2.1	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	9
2.2.2	Ecologische waarden	12
3	Stedenbouw en landschappelijk inpassing	14
3.1	Ruimtelijke ontwikkelingsaspecten	14
3.2	Stedenbouwkundig ontwerp Wellerwaard	15
4	Visie en ambitie	20
4.1	Kwaliteitsimpulsen	20
4.1.1	Versterking vitaliteit	20
4.1.2	Verbetering kwaliteit	21
4.1.3	Respecteren bestaande situatie en functies	21
4.1.4	Bescherming natuurwaarden	23
4.1.5	Bijdrage provinciale opgaven	24
5	Conclusie: Project Wellerwaard een kwaliteitsimpuls?	25

Literatuurlijst

Bijlage 1 Landschappelijke onderbouwing



Gebiedsontwikkeling Corridor Emmeloord - Kuinderbos



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Gemeente Noordoostpolder wil de Corridor, het gebied tussen de kern Emmeloord en het Kuinderbos ontwikkelen als een recreatief uitloopgebied. De gebiedsbeschrijving is weergegeven in paragraaf 2.1.

Binnen deze Corridor zijn diverse ontwikkelingen gaande. Deze concentreren zich hoofdzakelijk rondom de Burchttocht, De Terp (golfbaan) en de Casteleynsplas. Het project Burchttocht is een natuurontwikkelingsproject met ondermeer een waterbergingsfunctie, waarbinnen ruiter-, fiets- en wandelpaden worden aangelegd. De Terp, de voormalige vuilstort, is niet meer als zodanig in gebruik en is afgedekt. Bij De Terp wordt een 9-holes golfbaan en een ecozone voor de rugstreeppad aangelegd waarbij 6-holes op De Terp komen te liggen. De bestaande oefenbaan wordt onderdeel van de nieuwe 9-holes golfbaan. Verwacht wordt dat de baan medio 2009 geopend zal zijn.

Binnen deze context zijn de gemeente Noordoostpolder en de Wind Groep voornemens het project Wellerwaard te realiseren. Omgeven door water, natuur en agrarisch gebied worden circa 165 woningen ontwikkeld: het project Wellerwaard, inclusief een openbaar toegankelijke recreatieplas (de Burchtplas).

1.2 POP Flevoland en Experimentenkader

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland vastgesteld. Hierin is het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. Voor deze planperiode zijn zeven speerpuntgebieden aangewezen die bijzondere aandacht hebben.

Eén van de gebieden is: 'Noordelijk Flevoland'. Het van oudsher primair op landbouw en visserij georiënteerde Noordelijk Flevoland heeft nieuwe impulsen nodig om het gebied vitaal te houden en kansen te bieden voor een verdere economische ontwikkeling. Oplossingen worden gezocht in combinatie met perspectieven voor landbouw, recreatie en toerisme, landschap en natuur, met ruimte voor wonen en werken.

De gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zijn vooral kansrijk in en om natuurgebieden en in combinatie met een goede waterkwaliteit. Bij Emmeloord is een recreatief uitloopgebied voorzien, een verbinding tussen de kern zelf en recreatiezone Kuinderbos. In dit kader wordt de Corridor Emmeloord-Kuinderbos ontwikkeld. Behoud van de unieke Flevolandse landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken staat voorop. Het historisch gegroeide landschap vormt een ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd mag de natuurkwaliteit en/of- omvang niet verminderen en dienen de kansen van de Belvédère-status nadrukkelijk betrokken te worden. Dit biedt kansen voor een robuustere structuur van de natuur en het watersysteem. Deze opgaven vragen om geïntegreerde gebiedsgerichte oplossingen. De provincie heeft hiermee een visie neergelegd op de gewenste ontwikkeling van het gebied. Concretisering van nieuwe ontwikkelingen vindt projectgewijs plaats met betrokken gebiedspartners.

Experimentenkader

De omvang van nieuwe ontwikkelingen is bepalend bij het juridisch toestaan ervan. De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt hiervoor het kader. Het is denkbaar dat deze regel te beperkend blijkt te zijn om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie, natuur, water en bedrijvigheid, zoals aangegeven in de ontwikkelingsvisie 2030, mogelijk te maken. In dat geval kan de provincie het planologisch regime op experimentele basis verruimen. Voorwaarde is dan wel dat hieraan een tussen de gebiedspartners overeengekomen integraal plan ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied wordt aangetoond.

Het plan moet concreet aandacht besteden aan de volgende hoofdpunten:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden in te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en de functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop wordt omgegaan met natuurwaarden (saldobenadering);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Waarom deze voorwaarden?

Het ruimtelijk beleid in het landelijk gebied is primair bedoeld om verrommeling tegen te gaan en ontwikkelingen die meer thuis horen binnen de stedelijke omgeving te voorkomen. Dit provinciale ruimtelijke beleid is de uitwerking van het rijksbeleid voor het landelijk gebied en voor bundeling van verstedelijking. Dit algemene beleid blijft gelden ook voor de experimenten. Heel duidelijk moet het besef zijn dat het mogelijk maken van ontwikkelingen op experimentele basis geen vrijbrief is voor verrommeling en verstedelijking.

Door in het plan aandacht te besteden aan de genoemde hoofdpunten kan provinciebreed 'verrommeling' van de ruimte voorkomen worden. Het toestaan van initiatieven zonder deze onderbouwing leidt tot precedentwerking waardoor het in toekomstige situaties lastig(er) wordt om tot initiatieven van voldoende kwaliteit te komen.

In het POP Flevoland is benoemd dat iedere kern voldoende recreatief uitloopgebied moet hebben, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Een recreatief uitloopgebied is gedefinieerd als een groene of blauwe rand langs de kern. Het biedt ruimte aan uiteenlopende intensieve en extensieve recreatiefuncties, maar ook voor andere functies, zoals gebruiksnatuur, stadslandbouw of kleinschalig wonen. Het uitloopgebied moet voor fietsers en wandelaars goed bereikbaar zijn en aantrekkelijk en afwisselend zijn ingericht. Het uitloopgebied heeft vooral een functie voor de eigen inwoners, maar er kunnen ook (boven-)regionale functies in geplaatst worden. Als algemeen principe geldt dat nieuwe intensieve dagrecreatie nabij de kernen ligt. Een uitzondering kan gemaakt worden voor ruimtevragende en hinder veroorzakende intensieve recreatie. Vanuit het beginsel van nabijheid denkt de provincie aan een zone van ongeveer 1 kilometer rondom de gebieden die staan aangeduid als stedelijk gebied tot 2015.

In Noordelijk Flevoland wordt de corridor Emmeloord-Kuinderbos als een nieuw uitloopgebied bestempeld. Het POP geeft aan dat nabij Emmeloord ruimte is voor intensieve vormen van recreatie en toerisme. Bij het Kuinderbos ligt de nadruk op extensievere functies, zoals natuur, verblijfsrecreatie, landbouw en landgoederen. Aan de westzijde en noordzijde van Emmeloord markeert een groenzone de overgang naar het open gebied. Deze groenzone dient tevens als uitloopgebied.

Voor de ontwikkeling van de Wellerwaard is een onderbouwing in het kader van het experimentenkader noodzakelijk. Deze nota geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen in de Wellerwaard planologisch geregeld worden, gebruikmakend van de mogelijkheid van het 'experimentenkader' uit het Omgevingsplan 2006. De gemeente Noordoostpolder werkt samen met de Wind Groep als gebiedsontwikkelaar en met het Waterschap Zuiderzeeland aan de recreatieve verbinding van Emmeloord naar het Kuinderbos.

De voorgenomen bouw van woningen, in het project Wellerwaard, sluit op voorhand niet aan op vigerend provinciaal beleid. Alvorens te starten met het besluit-MER en het nieuwe bestemmingsplan wordt onderhavige Nota Experimentenkader opgesteld. Om in aanmerking te komen voor toepassing van het Experimentenkader moet een plan aan meer formele en materiële vereisten voldoen dan het geval is bij een 'gewone' goedkeuring. Gedeputeerde Staten (GS) moeten Provinciale Staten (PS) raadplegen over de wenselijkheid planologische medewerking te verlenen via het experimentenkader.

1.3 Doel

Het doel van deze Nota is inzicht geven in de wijze waarop het project 'Wellerwaard' een kwaliteitsimpuls geeft aan het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Daartoe worden de genoemde hoofdpunten uit het Experimentenkader uitgewerkt.

Het resultaat is een kwalitatieve beschrijving die de inhoudelijke bouwstenen voor de onderbouwing en aanvulling van het plan binnen het Experimentenkader geeft.

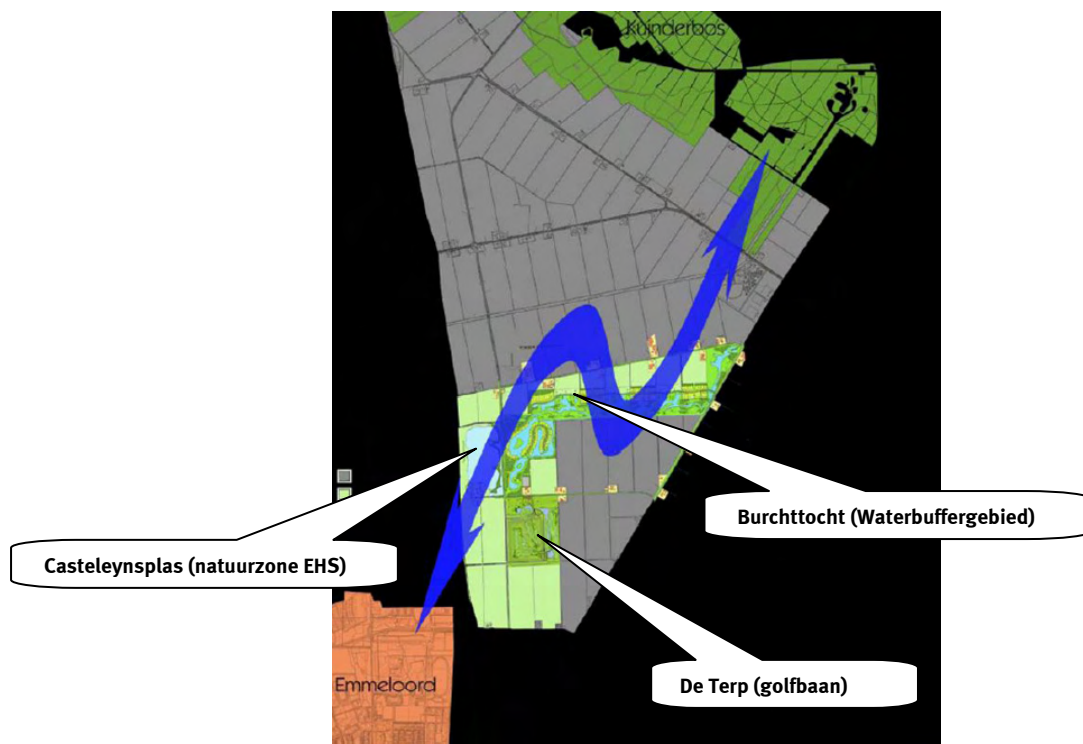
1.4 Proces en procedures

Op basis van de richtlijnen van de Commissie MER en visie en ambitie van de gemeente Noordoostpolder is het ontwerp van de Wellerwaard en het beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. De notitie Experimentenkader dient als input voor het besluit-MER en het bestemmingsplan. Aandachtspunten worden in het MER

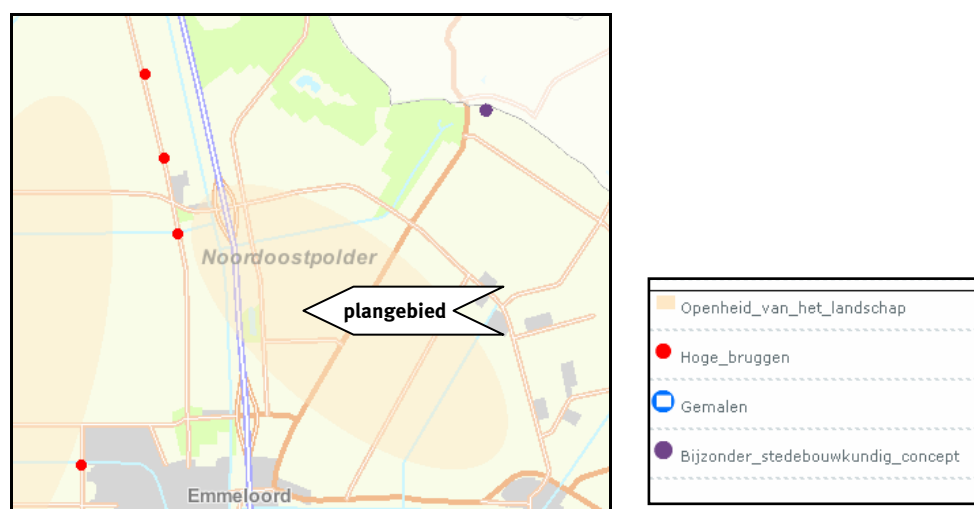
en het bestemmingsplan meegenomen. Beide documenten komen tegelijkertijd ter inzage te liggen.

1.5 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt een gebiedsbeschrijving gegeven. Dit resulteert in een inventarisatie van de bestaande waarden in het plangebied. In het derde hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig ontwerp en de inpassing daarvan in de omgeving besproken. In hoofdstuk 4 wordt de visie en de ambitie verwoord. De Nota sluit af met de conclusie in hoofdstuk 5.



Afbeelding 1: Plangebied project Wellerwaard



Afbeelding 2: Landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten
(Omgevingsplan Flevoland 2006)

2 Gebiedsbeschrijving

Het project Wellerwaard is een ambitieus plan. In totaal wordt een woongebied ingericht met 165 woningen dat zal bijdragen aan de hoge waarden van het gebied. Deze waarden vormen de dragers van de beoogde ontwikkeling. Door de waarden te inventariseren ontstaat inzicht in de ruimtelijke randvoorwaarden die door het gebied zelf worden opgelegd.

2.1 Gebiedskeuze

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de A6 en ligt in de directe lijn van Emmeloord naar het Kuinderbos. Voor de route welke het plangebied volgt, is aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige elementen, De Terp (de golfbaan), de Casteleynsplas en het aangelegde functionele waterbergingsgebied Burchttocht en de toekomstige doorverbinding naar het Kuinderbos.

Rekeninghoudend met de typische verkavelingstructuur in de Noordoostpolder en gebieden met water(berging)mogelijkheden is gekozen het plangebied, liggend binnen de dorpenring, te plaatsen in de hoekverdraaiing van de verkavelde akkerbouwpercelen ten zuiden van de Burchtweg. In afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.

2.2 Bestaande karakteristiek

De bestaande karakteristiek vormt het vertrekpunt in de bescherming van het landelijk gebied. Het historisch gegroeide landschap, evenals de aanwezige natuurkwaliteit dienen ten grondslag te liggen aan de geformuleerde uitgangspunten voor stedenbouw en landschappelijke inpassing. De provincie heeft een duidelijk beleid geformuleerd als het gaat om de wijze waarop met deze waarden dient te worden omgegaan. Dit is in de oranje kaders weergegeven. Ook mag een nieuwe ontwikkeling niet strijdig zijn met de Belvédère-status en de aardkundige monumentenstatus.

De Noordoostpolder is nog grotendeels een authentiek plattelandsgebied. Op sommige plekken heeft de landbouw plaats gemaakt voor natuurontwikkeling of water(berging). De Noordoostpolder behoort ook tot de verbingszone die loopt van het Lauwersmeer in Friesland tot de Zeeuwse Delta.

Door het aanleggen van blauwe en groene structuren, die aansluiten op het Kuinderbos heeft verrommeling nauwelijks kans gekregen en is het open karakter van het landschap behouden gebleven. Het fraaie landschap met zijn bijzondere natuur, uitgestrektheid en cultuurhistorie trekt jaarlijks vele toeristen, wat de regio een economische impuls heeft gegeven.

Het Kuinderbos is een prachtig bos, omgeven door een halfopen landschap met hooiland, wilgenstruweel en natte plekken. Dankzij de rijke structuur herbergt het bos een grote diversiteit aan dieren. Het is een zeer waardevol bos door de aanwezigheid van bijzondere flora. Door de aanleg van de Wellerwaard ontstaat er een recreatief uitloopegebied voor Emmeloord dat het Kuinderbos dichtbij haalt. Daarnaast is de Wellerwaard op zichzelf al een gebied waar vele vormen van recreatie mogelijk zijn. In bijlage 1 is de landschappelijke analyse weergegeven.

2.2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Noordoostpolder, dat het POP kenmerkt als 'typisch Nederlands landschap', waarin de openheid (zie afbeelding 2) en het omgaan met water sterk bepalend zijn voor de beeldvorming. Typerend zijn de ruime maatvoering, de strakke functionele belijning en de op regionale schaal doorgevoerde scheiding van functies.

De belangrijkste waarde van de polder is dat zij als eenheid is ontworpen met een, voor de tijd kenmerkende verkavelingstructuur. Bij de ontwikkeling van de Noordoostpolder is gestreefd naar een optimaal op de landbouw afgestemde inrichting. De kavels hadden voor die tijd optimale afmetingen van 800 bij 300 meter. Zoveel mogelijk grond was bestemd voor de landbouw, wat resulteerde in smalle weg- en slootprofielen. Alleen de voor de landbouw weinig geschikte gronden werden gebruikt om bos in te planten, wat heeft geresulteerd in het Voorster-, Kuinder- en Urkerbos.

Daarnaast gold bij de inrichting het uitgangspunt dat de voorzieningen voor de agrarische bevolking op fietsafstand moesten liggen. Het resultaat is de voor de Noordoostpolder kenmerkende hoofdstructuur in de vorm van een "assenkruis", met Emmeloord als middelpunt en daaromheen een ring van dorpen. Het assenkruis bestaat uit een combinatie van hoofdwegen, vaarten en begeleidende beplanting. De beplanting van het assenkruis is alleen in het gedeelte tussen Emmeloord en Lemmer zodanig ontwikkeld dat deze structuur goed tot zijn recht komt.

Binnen de dorpenring bevindt zich, in vergelijking met de gebieden buiten de ring, een relatief grootschalig open middengebied. Door latere ontwikkelingen is deze openheid min of meer vervaagd. Buiten de dorpenring ligt een gordel waarin het landschap meer besloten is, aan de westzijde door een fijnmazig net van lineaire beplantingselementen langs de wegen, aan de oostkant door een aantal grotere massa-elementen zoals het Kuinder- en Voorsterbos, het glastuinbouwgebied bij Luttelgeest en een fruitteeltgebied. Aansluitend aan de dijk, op de grens met het oude land is het gebied weer opener.

Voor de bebouwing is conform de structuur van een assenkruis uitgegaan van het idee van een hoofdkern omgeven door dorpen. De hoofdkern (Emmeloord) diende zich door centrale ligging en omvang duidelijk van de dorpen te onderscheiden. Deze centrale ligging wordt nog eens benadrukt door de poldertoren, welke boven de bebouwing van Emmeloord uitsteekt en in de wijde omgeving goed zichtbaar is. Met uitzondering van Nagele, vertonen Emmeloord en de overige dorpen sterk de invloed van de 'Delftse School', waarin bij het ontwerp op traditionele stedenbouwkundige principes en oplossingen werd teruggegrepen. De dorpen in de Noordoostpolder zijn gescheiden van het omliggende land door groensingels (qua idee gelijk aan de door boomsingels begrensde boerenerven) en hebben elk een dorpsbos. Ten aanzien van de huidige behoefte aan recreatievoorzieningen in de nabijheid van de woonomgeving, worden deze bossen als te klein ervaren.

Kenmerkend voor de Noordoostpolder is verder een zevental boerderijtypen, rondom voorzien van erfbeplanting en daartussen groepjes voormalige arbeiderswoningen die bedoeld waren voor de arbeiders op de boerderijen. Deze typering komt ook voor in onderhavig plangebied. De aanwezigheid van deze boerderijen maakt de Noordoostpolder tevens tot het enige gebied binnen de provincie waar buiten de bestaande stedelijke gebieden wordt gewoond (dus niet gebonden aan agrarische bedrijfsvoering).

Belvédère gebieden

In de zomer van 1999 is op initiatief van de ministeries van OC&W, LNV, VROM en V&W de beleidsnota Belvédère uitgebracht. Hiermee wilde men een omslag in het denken over cultuurhistorie tot stand brengen. *Behoud door ontwikkeling* is hierbij het credo. In deze nota staat centraal de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit van een gebied of stad door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Om dit te bereiken wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied of stad. Bij cultuurhistorische identiteit van een gebied of stad kan worden gedacht aan zaken als archeologische resten, historisch cultuurlandschappen en gebouwde monumenten.



De Noordoostpolder is aangewezen als Belvédère gebied. Belvédère is bovenal een zienswijze op het landschap en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig ontwerp en inrichting van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met de artefacten uit het verleden.

Provinciaal beleid

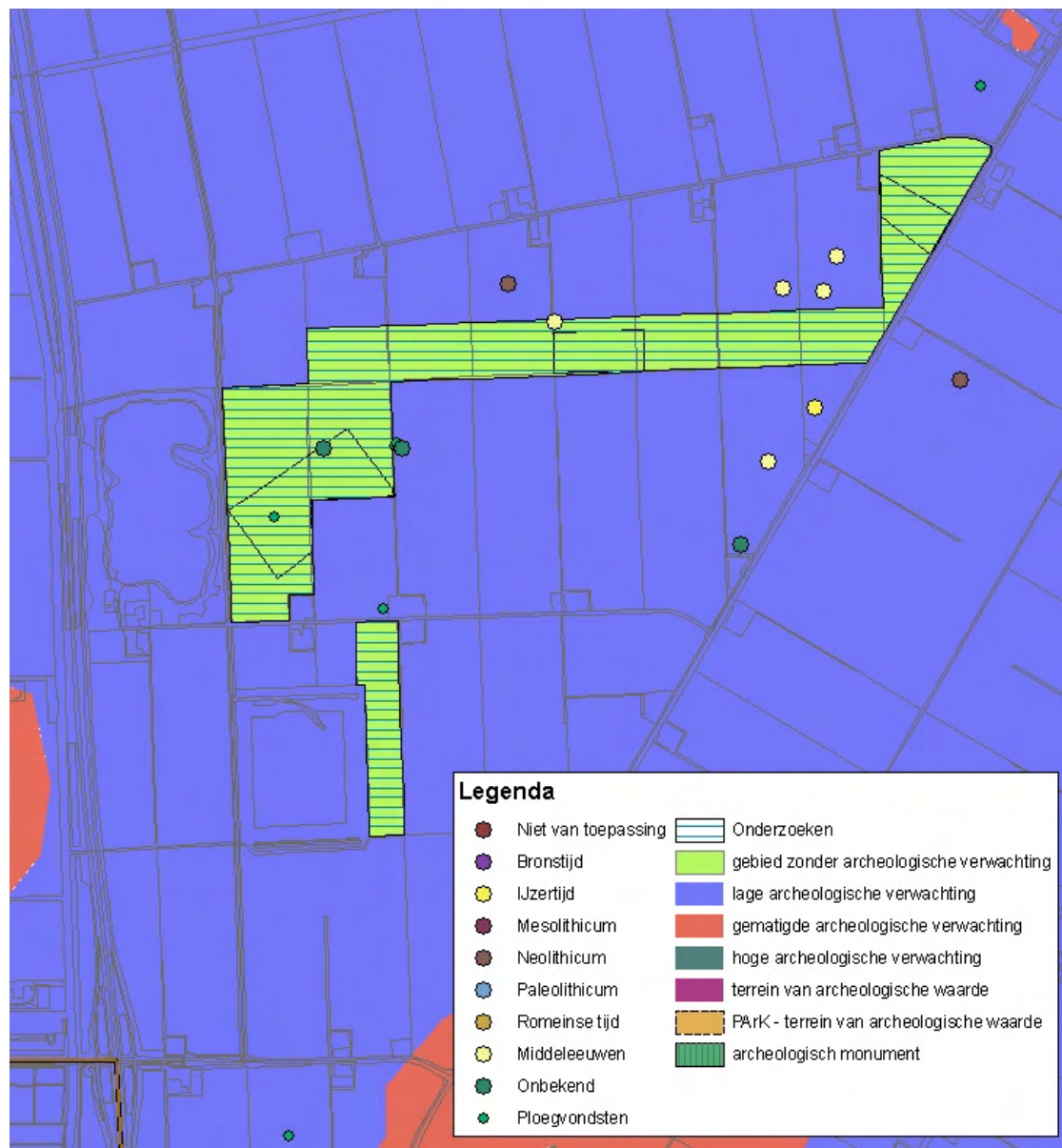
De provincie wil de Flevolandse karakteristieken behouden door deze in te zetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in kern- en basiskwaliteiten. In het eerste geval gaat het om elementen en patronen die bepalend zijn voor het karakter van Flevoland, waarmee de essentie van het polderconcept wordt gewaarborgd. In het geval van basiskwaliteiten betreft het in het bijzonder de openheid en de verkavelingstructuur.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het dient als inspiratie voor het stedenbouwkundige ontwerp (Omgevingsplan Flevoland 2006).

Archeologie en aardkundige monumenten

In de Noordoostpolder zijn diverse archeologisch waardevolle gebieden aanwezig. De provincie maakt daarvoor een onderscheid in Aardkundige Kerngebieden (PAK'en), archeologische aandachtsgebieden en de Top-10 archeologische locaties. De gemeente beschikt daarnaast over een archeologische Basis- en een Beleidsadvieskaart. Op de Basiskaart is inzichtelijk gemaakt welke archeologische waarden en verwachtingen binnen het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder bekend zijn. Op de Beleidsadvieskaart zijn de maatregelen aangegeven die in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om het archeologisch erfgoed binnen de gemeente op verantwoorde wijze te beschermen. De beide kaarten dragen er toe bij dat niet voor ieder afzonderlijk bestemmingsplan, of bestemmingsplanwijziging altijd eerst een separaat archeologisch (voor)onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. In die zin vormt het een nadere detaillering van het toetsingskader en de bijbehorende richtlijnen voor planbeoordeling van de provincie Flevoland.

In de Beleidsadvieskaart is aansluiting gezocht bij de Provinciale ambitiekaart uit het Omgevingsplan Flevoland 2006. De gebiedskeuzes die in de Beleidsadvieskaart zijn weergegeven en de voorgestelde voorschriften ten behoeve van het ruimtelijk beleid vormen als het ware een nadere detaillering en uitwerking van de Provinciale ambitiekaart. In afbeelding 3 is een uitsnede van de beleidsadvieskaart weergegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede Beleidsadvieskaart Archeologie

Uit afbeelding 3 blijkt dat het plangebied van de Wellerwaard een lage archeologische verwachting heeft. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en het ontbreken van archeologische vondsten een lage archeologische verwachting. De landschappelijke omstandigheden waren hier minder gunstig voor bewoning. Bovendien is het bodemprofiel in deze gebieden meestal aangetast. Het aantal bekende vindplaatsen uit de prehistorie is laag. Wel zijn enkele waarnemingen gedaan (Middeleeuwen en Neolithicum).

Op deze terreinen rust geen voorschrift om aanlegvergunning. Wel kan bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en

de Tracéwet. Voor het plangebied Wellerwaard wordt een MER opgesteld. In het kader van deze MER wordt aanvullend onderzoek verricht.

De gemeente kiest er voor in situaties en gebieden waar de trefkans zeer laag is, vooraf geen bijzondere eisen ten aanzien van de archeologie te stellen aan grondeigenaren en initiatiefnemers. In het geval dat in die gebieden toch archeologische resten worden aangetroffen zal de gemeente, in overleg met de provincie, het initiatief nemen om tot een verantwoorde oplossing te komen.

Binnen het plangebied van Wellerwaard is in het kader van voorgenomen bodemin-grepen tussen Emmeloord en het Kuinderbos voor waterbergingsgebied Burchttocht een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in opdracht van het Waterschap. De werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels uitgevoerd en het waterbergings-gebied is aangelegd.

2.2.2 Ecologische waarden

In het plangebied kunnen de percelen hoofdzakelijk getypeerd worden als agrarisch gebied. Deze percelen dienen geen specifieke natuur- of landschapsdoelstellingen. De bestaande golfbaan op de kruising Het Friese Pad/Casteleynsweg, het bijna gerealiseerde natuurontwikkelingsproject en waterbergingsproject Burchttocht, en de ecozone voor de rugstreeppad bij De Terp vormen hierop een uitzondering. Deze ontwikkelingen functioneren als nieuwe natuurelementen in de Corridor Emmeloord-Kuinderbos.

De Burchttocht markeert een belangrijke ecologische zone tussen de Casteleynsplas en het Kuinderbos. En ook bij de bestaande golfbaan, en de uitbreiding daarvan staan de bestaande natuurwaarden centraal. In de doorlopen ruimtelijke procedures (zie kader 2) is uitgebreid aandacht besteed aan beschermde natuurwaarden en de wijze waarop dit in de ontwerpen is meegenomen. Zo is ten zuiden van de uitbreiding een ecozone voor de Rugstreeppad aangelegd (1,5 ha.).

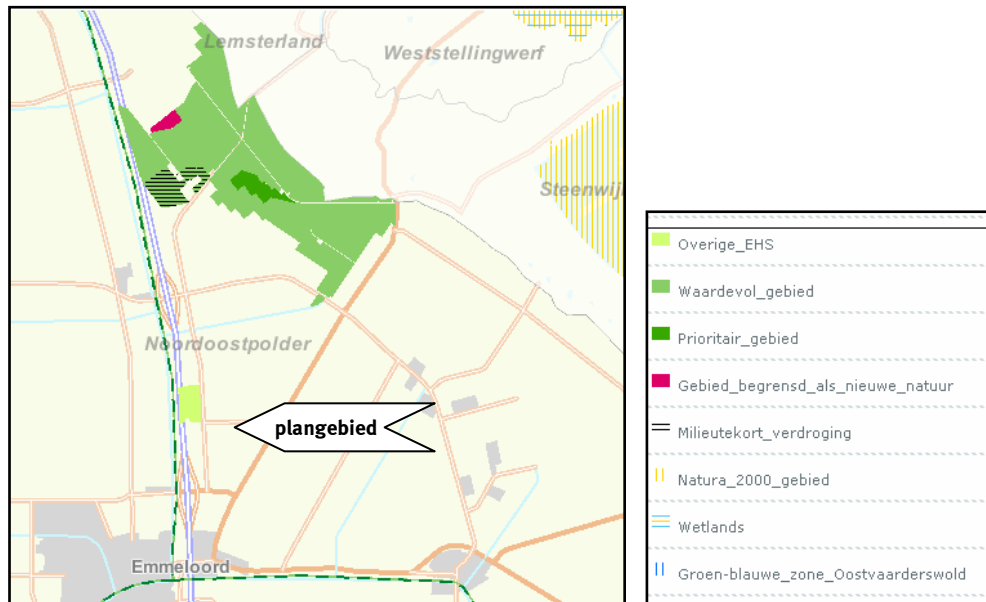
Er is door de provincie Flevoland een Rugstreeppaddenmanagementplan opgesteld. Het managementplan dient te worden gezien als een handelingsprotocol dat invulling geeft aan de algemene zorgplicht. Bovendien bevat dit plan aanvullende activiteiten en een uitvoeringsprogramma waarin betrokken partijen voor de Rugstreeppad in de Noordoostpolder afspraken maken over bestaande en nieuwe werkwijzen die een duurzaam voortbestaan van de populatie (de zogenaamde gunstige staat van in-standhouding) van deze soort garanderen. Daarmee worden uitgebreide ecologische onderzoeken, ontheffingsaanvragen en het stil laten leggen van projecten voorkomen. Dit leidt tot meer efficiëntie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en komt daarmee zowel de regionale economie als de populatie Rugstreeppadden ten goede. Ook voor het project Wellerwaard is gekeken naar de beschermde natuurwaarden¹. Inzicht hierin is noodzakelijk voor de nog te volgen m.e.r.- en bestemmingsplan-procedure. Speciale aandacht is er hier voor de rugstreeppad (zie ook par. 4.1.3).

Natura-2000 en EHS

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbescher-mingswet en is niet aangewezen als beschermingsgebied in het kader van de Vogel-of Habitatrichtlijn. De voorgenomen ontwikkeling ligt op enkele tientallen kilometers van de Natura-2000 gebieden Weerribben en Wieden. De Casteleynsplas, direct

1. Natuurtoets Wellerwaard: Onderzoek naar beschermde natuurwaarden (Oranjewoud, 2008:01)

grenzend aan het plangebied, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op circa twee kilometer afstand ligt het Kuinderbos dat als waardevol gebied (aangewezen als milieubeschermingsgebied voor stilte) wordt bestempeld en het meertje De Kuilen dat een prioritair gebied vormt. In afbeelding 3 zijn de verschillende gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur weergegeven.



Afbeelding 3: Ecologische hoofdstructuur (Omgevingsplan Flevoland 2006)

Gezien de afstand tot de Natura-2000 gebieden is geen eco(hydro)logische relatie met het plangebied vastgesteld. Dit betekent dat er (significant) geen negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de natuurwaarden van de Weerribben en Wieden zijn te verwachten.

Ten aanzien van de EHS is de nabijheid van De Casteleynsplas van belang. Hiervoor geldt de basisbescherming op de PEHS. Dit betekent dat ingrepen, zoals ongewenste veranderingen in de abiotische situatie en de ruimtelijke structuur, in en in onmiddellijke nabijheid van het gebied, die de kenmerken of waarden er van aantasten, in principe niet worden toegestaan².

Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is, als onderdeel van de natuurtoets, een terreinbezoek uitgevoerd². Op deze manier zijn de (strikt) beschermde plant- en diersoorten in het plangebied in kaart gebracht. Ten zuiden van de Burchttocht bevinden zich geen strikt beschermde dier- of plantsoorten die de voorgenomen ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Indien er tijdens het ecologisch onderzoek ten behoeve van het besluit-m.e.r., beschermde soorten worden aangetroffen kan een ontheffing ex. art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

2. Natuurtoets Wellerwaard: Onderzoek naar beschermde natuurwaarden (Oranjewoud, 2008:01)

Provinciaal beleid

De provincie Flevoland wil natuur beschermen en ontwikkelen, maar ook ruimte hebben om andere maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw en recreatie optimaal vorm te geven. De natuurwetgeving hanteert een 'nee, tenzij'-regime: nieuwe activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de beschermde habitats en soorten daarvan geen schade ondervinden. Slechts indien een blijvende gunstige staat van instandhouding voor soorten en habitats gegarandeerd is, kan 'nee, tenzij' worden omgeboogen in een door de provincie gewenst 'ja, want'. De provincie wil hiervoor gebruik maken van een systeem van saldobenadering. Het uitgangspunt van deze benadering is dat de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig vorm worden gegeven dat zij elkaar niet belemmeren, maar versterken. Als elders binnen het Flevolandse natuursysteem een vergelijkbare of grotere verbetering wordt gerealiseerd, kan plaatselijk een verslechtering van de natuurkwaliteit acceptabel zijn.

In de ecologische onderzoeken die zijn uitgevoerd en nog uitgevoerd gaan worden wordt de saldobenadering verder uitgewerkt. In de Nota Ruimte wordt de mogelijkheid gecreëerd om deze afweging te maken op gebiedsniveau in plaats van per individueel project of handeling. Dit betekent dat wanneer een combinatie van projecten en handelingen tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of de kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, dat deze tezamen wel worden toegestaan. Bij het ecologisch onderzoek wordt deze benadering uitgewerkt waarbij het beschermingsniveau wordt gehandhaafd, danwel verbeterd en zo de mogelijkheid creëert om de verschillende initiatieven binnen één (groter/overkoepelend) rechtsgeldig plangebied te salderen.

3 Stedenbouw en landschappelijk inpassing

De definitieve vormgeving³ van het project is onlangs door de gemeente Noordoostpolder vastgesteld. Hiermee is een keuze gemaakt voor de inrichting van het plangebied. Door de aanwezige waarden als onderlegger voor het ontwerp te nemen kan het gebied een flinke kwaliteitsimpuls krijgen.

3.1 Ruimtelijke ontwikkelingsaspecten

Behoud door ontwikkeling is zoals gezegd het credo voor Belvédère gebieden. Een uitgangspunt dat essentieel is gebleken voor de doorontwikkeling van de Noordoostpolder. Immers zonder dit zouden nog altijd de fysieke dragers; een rationeel ontworpen structuur, de stedenbouwkundige waarden, de archeologische waarden en de eilanden Urk en Schokland met hun eigen vormtaal, gelden. De uitgangspunten van vlak na de drooglegging, het ideaalbeeld van de Noordoostpolder; zo is de polder gemaakt en zo zal de polder blijven.

Al snel zijn andere elementen van een andere maat en schaal in de Noordoostpolder geïmplementeerd. Elementen die niet veel met de oorspronkelijke uitgangspunten van de opzet van de Noordoostpolder te maken hebben. Elementen en maatschappelijke ontwikkelingen van een latere periode, maar nodig om de Noordoostpolder sociaal economisch- en maatschappelijk te kunnen laten functioneren. Bijvoorbeeld, het waterloopkundig laboratorium De Voorst, industrieterreinen zoals de Munt en bij de dorpen, grootschalige glastuinbouw, natuurprojecten en niet te vergeten de A6. Objecten die op één of andere manier wel of niet in de opsomming van de fysieke dragers worden genoemd, maar door hun eigen vormtaal een onderdeel van de Noordoostpolder zijn geworden.

3. Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur (februari, 2009)

Hiermee is aangegeven dat het mogelijk is om 'grootschalige elementen' of elementen met andersoortige ontwerpprincipes; principes niet genoemd in de fysieke dragers van de nota Belvédère, toe te voegen die wel door de toen gebruikte hoofdlijnen worden gedragen. In bijlage 1 zijn de ontwerpuitgangspunten verbeeld en onderbouwd.

Voor de situering van het project Wellerwaard is gekozen voor kavels in de hoekverdraaiing van de verkavelingstructuur in de Corridor. Dit is één van de elementen die door situering en vormgeving afwijkt van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder (zoals die in § 2.2.1 staan beschreven). Andere elementen die (de omgeving van) het plangebied verbijzonderen zijn de ten oosten van de A6 aangelegde rijweg Friesepad, de Casteleynsplas en de voormalige stortplaats De Terp. Het Friesepad is de enige weg in de Noordoostpolder waarlangs geen bebouwing staat. De hiervan oostelijk gelegen Kuinderweg is daarbij in de Noordoostpolder de enige hoofdweg (met uitzondering van de Steenwijkerweg) die geen onderdeel uitmaakt van het assenstelsel of van de Ring. In tegenstelling tot het Voorsterbos, Schokland en Urkerbos heeft het Kuinderbos een rafelige bosrand, wat ruimtelijk geaccentueerd wordt door een uitloper richting Luttelgeest. In de Corridor zijn bovendien bijzondere voorzieningen gerealiseerd als het AZC, de Casteleynsplas en de vuilstortplaats van ca. 17 m hoogte, die opvallen in het landschapsbeeld. Opvallend is eveneens dat de ontsluitingswegen in het plan niet volgens een strak ordeningsprincipe zijn geprojecteerd. Daarbij is langs de wegen in het plangebied het ruimtelijk beeld aan de ene zijde van weg overwegend anders dan aan de andere zijde, dat in de polder echter meestal vergelijkbaar is. Het verkavelingspatroon kent in de Corridor op tal van plaatsen afwijking ten opzichte van het gebruikelijke patroon.

Met het project "Wellerwaard" is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij deze bijzondere kenmerken van de Corridor. Bovendien is "Wellerwaard" de eerste autonome stedenbouwkundige ontwikkeling voor wonen in de Noordoostpolder binnendijs. Ook in dat opzicht is het project Wellerwaard uniek.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp Wellerwaard

In een omgeving van water, natuur en agrarisch bouwland worden circa 165 woningen ontwikkeld.

In het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk aangesloten bij de algemene inrichtingsprincipes van de polder. Het plangebied is in een aantal nader omschreven deelgebieden verdeeld. De begrenzing van de deelgebieden komt overeen met de oorspronkelijke kavelbreedte van 300 m. Om en om is gekozen voor "open" en "dichte" deelgebieden. Dit resulteert in het ritme dat enerzijds de polderstructuur benadrukt, zichtbaar en beleefbaar maakt en anderzijds de vertaalslag maakt naar een toeristisch-recreatieve verbinding tussen Emmeloord en Kuinderbos.

De "dichte" deelgebieden zijn begrensd door een windsingel, een subtiële verwijzing naar de agrarische erven met singel. De plek van de drie deelgebieden is bovendien zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de bestaande agrarische erven aan de Burchtweg. Op deze manier blijft de openheid in de tussenliggende gebieden behouden. De "dichte" deelgebieden hebben intern, qua indeling en verhouding, bovendien een vleug van de polderverkaveling.

Uitzondering op de inrichtingprincipes van de polder vormt de lintbebouwing in een slinger in het deelgebied oostelijk van de Casteleynsplas en boven de Burchtplas. Hier is wat betreft afmeting aansluiting gezocht bij de Casteleynsplas en De Terp en is resoluut gebroken met de strakke polderverkaveling. Deze afwijking is doorgevoerd tot op perceelsniveau, waar de plaatsing van de bebouwing vrij is binnen een zeer ruim bouwvlak. Met het ontwerp is zoveel mogelijk ingespeeld op de beleevingskwaliteit van natuur en water in het gebied in de directe omgeving, alsmede op de waterhuishoudkundige situatie. De kwaliteit van het gebied, met name de openheid, de vlakheid en de natuurwaarden, is daarom manifest gemaakt.

De deelgebieden (afbeelding 5) met woningen zijn zodanig in het landschap gesitueerd, dat het landschap zoveel mogelijk zijn ruimtelijke continuïteit behoudt. De deelgebieden zijn verschillend van vorm, uitstraling en stedelijkheid. Het plangebied heeft een stedenbouwkundige losse en informele structuur. De kavels binnen de deelgebieden zijn gemiddeld genomen zeer ruim. De deelgebieden zijn los van elkaar gesitueerd, zodat er verschillende zichtlijnen vanaf de centrale ontsluitingweg naar het noordelijk van het plangebied gelegen agrarisch gebied en het zuidelijk gelegen waterbergingsgebied, aanwezig blijven.



De essentie van het stedenbouwkundig plan is gelegen in de onderverdeling van het plangebied in deelgebieden met een eigen sfeer. Het onderscheid in sferen tussen de deelgebieden moet zowel door de inrichting van het openbaar gebied, als door de architectonische expressie van de bebouwing worden versterkt.

Het streven naar het onderscheid tussen de deelgebieden, mag niet leiden tot een verstarrende regelgeving met betrekking tot de vormgeving van de woningbouw. Om deze reden zijn er per deelgebied referentiebeelden aangegeven, gekoppeld aan algemene randvoorwaarden en richtlijnen voor het hoofdgebouw van de woningen en de toepassing van kleuren en materialen⁴.

In het stedenbouwkundig ontwerp is ruim aandacht gegeven aan de situering en vormgeving van bruggen, brugleuningen, nutsgebouwen, openbaar groen, speeltoestellen, straatmeubilair, straatnaamgeving, bestratingsmateriaal en dergelijke.

Het ontwikkelen van het gebied Wellerwaard als verbindingszone tussen Emmeloord en Kuinre steunt op drie pijlers.

De eerste pijler is die van het brengen van recreatieve voorzieningen, zoals een golfpark, een zwemplas en aantrekkelijke recreatieve (sportieve) routes voor de wandelaar, de jogger, de fietser, de kanoër, de mountainbiker en de paardrijder. Deze voorzieningen verlevendigen in dit deel van de polder het open en rustige agrarische karakter. Dat wordt hiermee toegankelijker gemaakt en vooral meer beleefbaar. De routes maken het bovendien mogelijk om de ontstaansgeschiedenis, de cultuurhistorie, de natuur en de archeologie beleefbaar te maken door bijvoorbeeld informatieborden te plaatsen. De recreatieplas wordt - anders dan de bestaande vooral natuurlijke Casteleynsplas - een plek waar de inwoners en toeristen, gebruik kunnen maken van strandjes en een terras met een horecavoorziening. Door de horeca, het terras, de recreatieplas, de golfbaan en de aanwezigheid van parkeervoorzieningen, wordt dit het vertrekpunt voor een dagje uit. De golfbaan op en rond De Terp worden nu al volop gebruikt. De golfbaan heeft dit van oorsprong utilitaire gebied in feite gekoloniseerd. Het leeft intussen en er hangt een sfeer van rustige recreatie. Door de beplanting op De Terp ontstaat een prominent landschappelijk element. De golfer, maar ook de dagrecreant, kan hier genieten van een magnifiek uitzicht over de polder en het recreatief uitloopgebied nabij Emmeloord, de recreatieplas, Wellerwaard en in de verte het Kuinderbos. Dit geeft een bijzondere dimensie aan de beleving van dit unieke stukje polder.

De tweede pijler is de aanleg van een aantal natuurlijke waarden, die opgaan in het omringende landschap. Het vormt een verbindende ecologische schakel tussen het Kuinderbos en de Casteleynsplas en Lemstervaart. De paddenpoelen aan de rand van het Golfpark hebben een opvang functie als leefgebied voor rugstreeppadden. Daarnaast wordt een trek van en naar het waterbergingsgebied Burchttocht verwacht, waarmee de natuurwaarden van dit gebied vermoedelijk worden vergroot. Deze natuurlijke ontwikkeling verrijkt de belevingswaarde van de Wellerwaard en kan mogelijk ook een educatief doel gaan dienen.

De derde pijler vormt de woonbebouwing in de Wellerwaard. Via een lint van bebouwing ontstaat een route die ook in de avonduren een veilig en beschut gevoel geeft. De bijzondere architectuur in zeer lage dichtheid geeft het gebied dat beetje extra wat maakt dat het uitnodigend is voor een wandeling of fietstocht. De lage dichtheid respecteert de natuur en rust die er heerst. Overigens kenmerkt de bijzondere architectuur zich door het volgen van de kavelstructuur. De breedte/lengteverhouding, het doorzicht naar open landschap en de verwijzing naar de boerenerven (burchten), karakteriseren dit treffend. 'Huizen in landschap' is hiervoor de passende omschrijving.

4. Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur (februari, 2009).

Kortom een recreatief uitlooph gebied dat verschillende recreatieve voorzieningen biedt die elk hun waarde voor een belangrijk deel ontleen aan de bijzondere ligging in een landelijke en natuurlijke omgeving, en deze omgeving nadrukkelijk inzet om een meerwaarde te creëren voor de bezoeker. Die synergie versterkt de functies onderling waardoor een robuust recreatief toeristische verbinding tussen Emmeloord en het Kuinderbos ontstaat.

Groen en waterstructuur

Groen en water zijn de belangrijkste planaspecten het wonen is secundair. Het 42 ha grote waterbuffergebied is een brede strook nieuw natuurlijk gebied welke is uitgewerkt en wordt aangelegd door het waterschap. Dit gebied zorgt voor een buffer bij extreme regen of langdurige regenperiodes. Het gebied is zodanig vormgegeven dat de waterlijnen door de vele niveauverschillen behoorlijk kunnen wijzigen.

Burchtplas

De Burchtplas wordt een recreatieplas waar recreatieve mogelijkheden voor alle doelgroepen en leeftijden is. Naast zonnen en zwemmen zijn er vele vormen van dagrecreatie mogelijk. Watersporten als kanoën en waterfietsen behoren tot de mogelijkheden. Er zal een horecavoorziening worden gecreëerd met voldoende parkeervoorzieningen zodat de aantrekkelijkheid van de Burchtplas en het (zwem)strand wordt verhoogd.

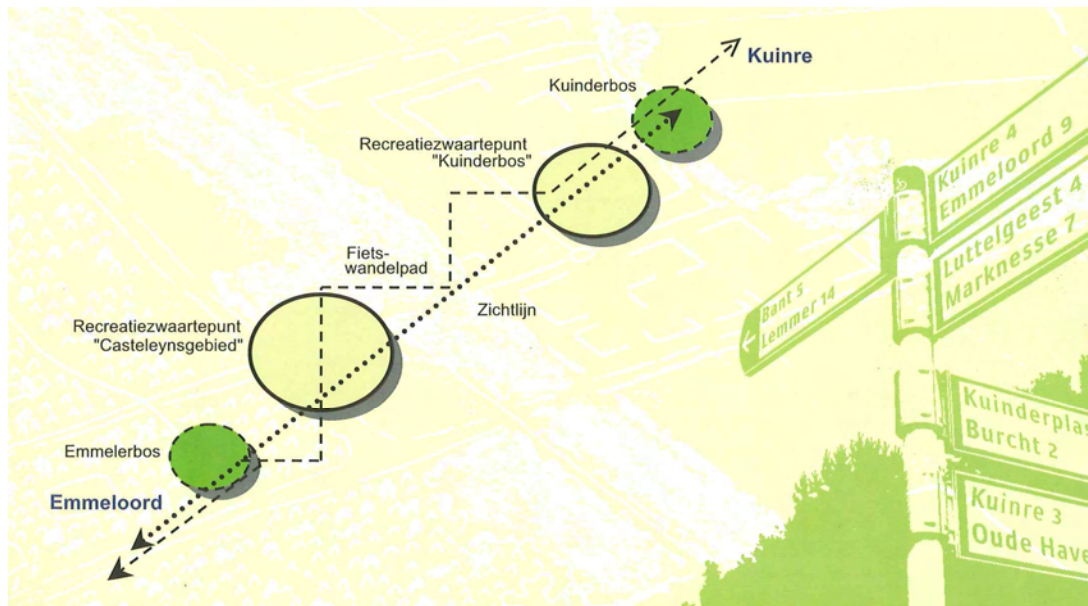
Voor de aanleg van de Burchtplas is waarschijnlijk een ontgrondingvergunning noodzakelijk. Hierbij zal specifiek aandacht zijn voor archeologie, flora en fauna en geohydrologie.

Recreatie/recreatieroutes

In het provinciaal Omgevingsplan Flevoland is de corridor als recreatief uitlooph gebied aangemerkt. Het uitlooph gebied kenmerkt zich door extensieve en intensieve recreatiefuncties en biedt ruimte aan: groen/blauwe structuren, gebruiksnatuur en kleinschalig wonen. Het uitlooph gebied heeft vooral een functie voor de eigen inwoners, maar er kunnen ook bovenregionale functies in geplaatst worden. Het gebied moet voor fietsers en wandelaars goed bereikbaar zijn en aantrekkelijk en afwisselend zijn ingericht. De provincie richt zich op een werkgelegenheidsgroei voor de sector recreatie en toerisme van 5% per jaar.

De gemeente ziet goede mogelijkheden de sector recreatie en toerisme in de corridor te versterken. De laatste jaren zijn tal van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen verspreid in de gemeente tot stand gekomen, zoals: een belevingscentrum voor de brandnetelteelt, vlindervallei, lavendelkwekerij, tulpenpluktuin, boerenshops, nostalgisch akkerbouwbedrijf. Het gemeentelijk beleid is gericht op stimulering en bundeling van nieuwe initiatieven in vooral de gebiedsontwikkeling Corridor.

Door de kern Emmeloord via een recreatieve corridor te verbinden met het Kuinderbos, worden de recreatieve uitlooph mogelijkheden voor met name de bewoners uit deze kern vergroot. Omdat de route Emmeloord-Kuinderbos vrij lang is, is het van belang attractieve elementen en toeristische vestigingen langs de route te ontwikkelen. De realisatie van een recreatief toeristische route tussen Emmeloord en het Kuinderbos is dan ook het centrale element uit de gebiedsvisie. Langs de route dienen belangrijke belevingselementen of toeristische vestigingen gelegen te zijn. De structuur van de gebiedsvisie is te verbeelden als een snoer met parels (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: Gebiedsvisie Corridor

In de gebiedsvisie corridor ligt nabij Emmeloord het accent op intensievere vormen van recreatie en toerisme. Bij het Kuinderbos op extensievere vormen: natuur, verblijfsrecreatie, landgoederen.

Verkeersontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting door het gebied is een route welke zich door het plangebied slingert en de verschillende gebiedstypen koppelt. Er is gekozen voor een dergelijke losse ontsluitingsstructuur als reactie op de rigide aanwezige ontsluitingsstructuur en het natuurlijke karakter van het gebied. Woningen binnen het plangebied hebben opstelplaats voor minimaal twee auto's op eigen erf. In het openbare gebied zal voldoende ruimte worden gerealiseerd voor het incidenteel parkeren. Gemotoriseerd verkeer wordt geconcentreerd tot de beperkte verkeersaders. Speelplekken-/ruimten bevinden zich op veilige afstand van de verkeerssystemen.

In het kader van de milieueffectrapportage zal een verkeerskundige analyse worden uitgevoerd.

Algemene architectonische uitgangspunten

De architectuur moet hoogwaardig zijn. De compositie van de bouwvolumes, plaatsing van gevelopeningen, de keuze van kleuren en materialen moeten van hoge kwaliteit zijn. Dakhellingen, dakvormen, goothoogtes en nokrichtingen moeten, afhankelijk van het deelgebied nauwkeurig op elkaar worden afgestemd. Met name de ruime gezamenlijke landschappelijke kavels met vrijstaande woningen hebben specifieke eisen. Hier is geen sprake van een traditionele kavel maar een vastgesteld bouwvlak waarbij de ruimte rondom dit vlak openbaar gebied blijft. Alle aan- en bijgebouwen worden binnen de vastgestelde bouwvlakken gebouwd.

4 Visie en ambitie

Het schetsontwerp van de Wellerwaard is goedgekeurd door de gemeente Noordoostpolder. Gemotiveerd moet worden in hoeverre de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsimpuls betekent voor het gebied. Door de genoemde hoofdpunten in het Experimentenkader goed te bespreken en op schrift te stellen is de benodigde onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van het project Wellerwaard gegeven.

4.1 Kwaliteitsimpulsen

In het blauwe kader in § 1.1 zijn de hoofdpunten geformuleerd waaraan deze Nota aandacht moet besteden. De hoofdpunten zijn vertaald naar een vijftal kwaliteitsimpulsen:

Kwaliteitsimpulsen

1. Versterking vitaliteit
2. Verbetering kwaliteit
3. Respecteren bestaande situatie en functies
4. Bescherming natuurwaarden
5. Bijdrage provinciale opgave

Deze kwaliteitsimpulsen worden stapsgewijs uitgewerkt. Het project Wellerwaard, in relatie tot haar omgeving, vormt het uitgangspunt.

4.1.1 Versterking vitaliteit

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Heel duidelijk is een groeiende ruimtevraag van de sector recreatie en toerisme geconstateerd. Met het project Wellerwaard tracht de gemeente Noordoostpolder, tezamen met gebiedsontwikkelaar de Wind Groep in deze behoefte te voorzien.

Om de vitaliteit in het plangebied daadwerkelijk te vergroten is verweving van functies essentieel. Daarvoor is gezocht naar combinaties in wonen, recreatie en natuur. De aanleg van het waterbuffergebied Burchttocht betekent een flinke kwaliteitsimpuls voor het gebied. Door dit gebied lopen recreatieve routes voor wandelen, fietsen en paardrijden. De inrichting is dusdanig vormgegeven dat het gebied niet alleen functioneel is, maar ook een prettig recreatief verblijfsgebied. De ruimte en natuurlijke opzet bieden zeer veel spelaanleidingen voor kinderen. Het in het plangebied aanwezige water heeft een recreatieve functie voor ondermeer roeien en kanoën. Ook is er volop aandacht voor recreatieve elementen. Aan de zuidzijde van het plangebied is een lang openbaar strand, met daarbij een horecavoorziening gesitueerd. Daarnaast is aan de zuidzijde een parkeerterrein geprojecteerd dat tevens dient als startpunt voor diverse routes naar het Kuinderbos.

Het planconcept is gebaseerd op 'rood is de financiële drager voor blauw en groen'. De woningbouwcomponent is nodig om de blauw-groene recreatiezone financieel mogelijk te maken.

Met het waterbuffergebied Burchttocht is een begin gemaakt met een aantrekkelijke verbindingroute die de afstand tussen Emmeloord en het Kuinderbos qua beleving verkleint. Het toevoegen van de functie wonen ten noorden van de Burchttocht (Wellerwaard) draagt er zorg voor dat hiervan geprofiteerd wordt, en dat het ook daadwerkelijk intensief beleefd wordt. Naast dat het voor de recreant aantrekkelijker is, lokt de inrichting de toekomstige bewoner ook uit om betrokken te zijn bij de omgeving. Om dit laatste nog eens bevestigd te zien is in het project Wellerwaard de grote betrokkenheid van de bewoners bij hun leefomgeving bewust als belangrijk onderdeel van de planfilosofie meegenomen.

Ook de uitbreiding van de bestaande golfbaan heeft een belangrijke waarde. In combinatie met woningbouwontwikkeling, betekent dit een versterking van de vitaliteit. Het accent in het ontwerp ligt op wonen in een hoger segment. Deze programmering heeft het in zich om het economisch potentieel van de golfbaan te verbeteren. Andersom biedt het de bewoners een prima gelegenheid om te recreëren in een groene omgeving.

Concluderend levert Project Wellerwaard, als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling, een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van het gebied. De aantrekkingskracht op het gebied neemt door de geplande ontwikkelingen toe. Hetgeen naast vitaliteit en een toegenomen belevingswaarde, ook concreet meer werkgelegenheid tot gevolg heeft. Daarnaast kunnen de ontwikkelingen een generator zijn voor recreatieve initiatieven.

4.1.2 Verbetering kwaliteit

De kwaliteiten van het plangebied worden bepaald door de openheid, de ruimte, de natuur en de lange zichtlijnen. Deze kwaliteiten zijn van (cultuur-)historische en ecologische aard. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn deze kwaliteiten manifest gemaakt.

De ontwikkeling van woningen betekent een inkadering van de openheid. Openheid en in het bijzonder de relatie tot groen is daarom een belangrijk planaspect. De landschappelijke structuur van het plangebied komt onder andere tot uitdrukking in de afwisseling van dichte en open woongebieden. Hierdoor wordt de landschappelijke continuïteit behouden en ontstaat er een natuurlijke aansluiting met het nieuwe natuurlijke landschap en worden de zichtlijnen door het plangebied behouden. Hierdoor wordt de "vleug" van het bestaande landschap geaccentueerd en wordt zo optimaal ingespeeld op het ruime open karakter van de Noordoostpolder.

In het stedenbouwkundig ontwerp is ook ingespeeld op de belevingskwaliteit van het natuurlijk aangelegde waterbuffergebied. Deze natuurontwikkeling is zodanig vormgegeven dat er een verwevenheid ontstaat met de bebouwing. Dit vertaalt zich in de landschappelijke kavels met vrijstaande woningen. Op deze manier wordt de aanwezige kwaliteit van het plangebied gewaarborgd en door toevoeging van de nieuwe functie wonen zelfs verbeterd⁵.

4.1.3 Respecteren bestaande situatie en functies

Het project Wellerwaard betreft een transformatie van een landbouwgebied naar een recreatief gebied waarin de functies wonen, recreatie en natuur worden

5. Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur (februari, 2009)

gecombineerd. Kenmerkend voor de Noordoostpolder zijn de verkavelingstructuur en de agrarische bedrijvigheid.

Het vrijkomen van agrarische bouwpercelen biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande structuur. Om de vitaliteit te vergroten wil de provincie nieuwe (niet-agrarische) functies toestaan. De recreatief ecologische functie is krachtig ingevuld met de Burchttocht, de golfbaan en een 1,5 ha leefgebied voor de rugstreeppad ten oosten van De Terp. Het toevoegen van woningen zorgt voor de benodigde verweving van functies. Door in het ontwerp de bestaande karakteristiek als uitgangspunt te hanteren ontstaat een unieke overgang tussen het woongebied en de natuurlijke omgeving.

Aan de inrichting van een leefgebied (habitat) voor de rugstreeppad worden verschillende ontwerpeisen gesteld. Belangrijk is dat het beheer en onderhoud moet zijn gegarandeerd. Per 1 september 2009 wordt het waterbergingsgebied Burchttocht opgeleverd. In dat gebied zijn veel waterpoelen gesitueerd met permanent water die geschikt zijn als leefgebied voor onder meer de rugstreeppad. Voor 1 september 2009 wordt voor dit gebied een beheerplan opgesteld, waarin specifiek aandacht wordt besteed aan de rugstreeppadoelen.

Naast dit waterbergingsgebied bieden de landschappelijke kavels ten noorden van dit gebied tussen de Burchtlocaties ook alle ruimte om geschikt zomer en winter habitat te creëren voor de rugstreeppad. Bij de nadere uitwerking van de plannen moet hier invulling aan worden gegeven.

Beheer van beide habitats moet er voor zorgen dat de vegetatie in een pioniersstadium blijft. Dat betekent voor de waterhabitat in het vroege voorjaar en in de winter schonen en regelmatig maaien zodat de vegetatie op de oever kort gehouden wordt. De landhabitat moet jaarlijks eenmaal worden gemaaid in november.

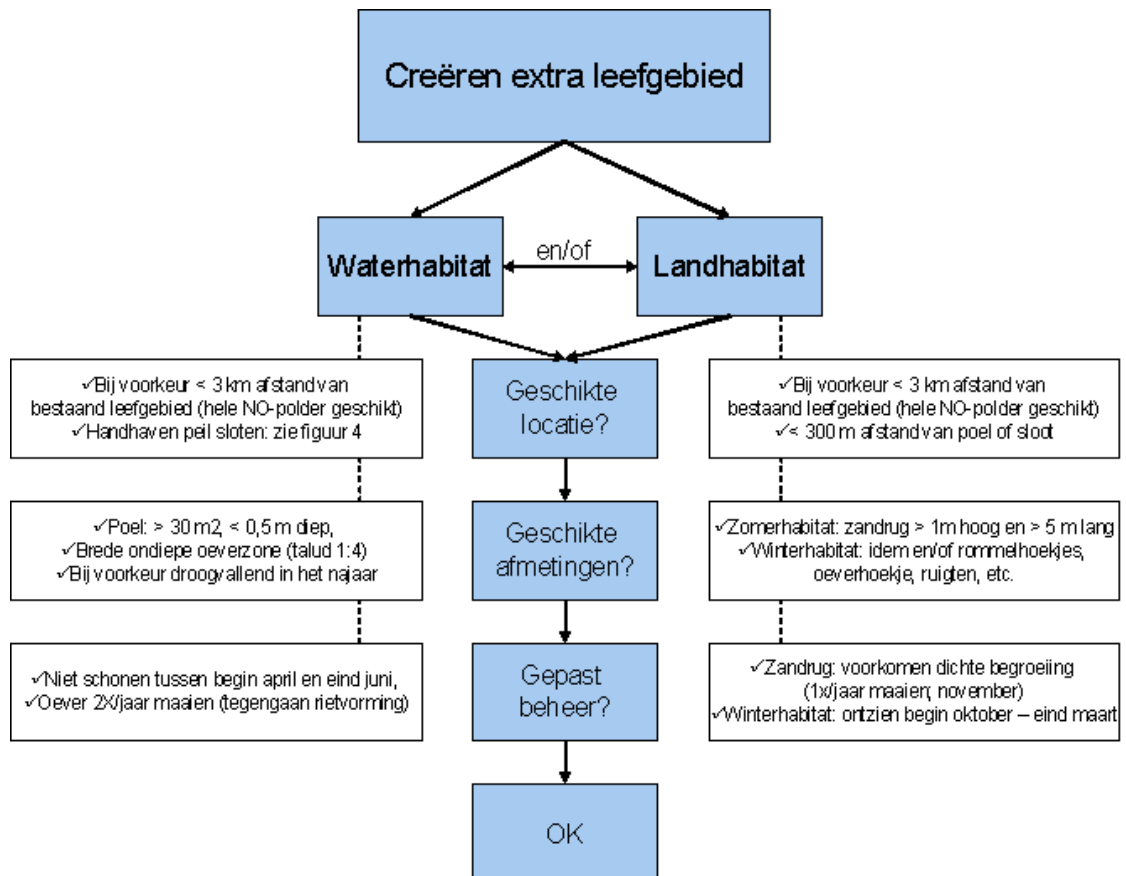
Ontwerpeisen waterhabitat:

- Het wateroppervlak van poelen moet groter zijn dan 30 m² en maximaal 1 m diep.
- De oeverzone moet breed en ondiep zijn met een talud van minimaal 1:4.
- Beheermaatregelen.

Ontwerpeisen zomerhabitat:

- In de directe nabijheid (maximaal 300 m verwijderd) van het voortplantingswater.
- Goed vergraafbare grond, bijvoorbeeld een zandrug (eventueel een stapel puin met zand er over/doorheen) van minimaal 1 m hoog en minimaal 5 m lang.
- Voorkomen dat deze (te) dicht begroeid raakt door jaarlijks te maaien in november met een handmaaier.

De randvoorwaarden en eisen aan beheer en inrichting zijn weergegeven in het volgende schema.



Gebiedsontwikkelaar de Wind Groep heeft een duidelijke visie op de bouw van de woningen. Dit is verwoord in het "Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard: recreëren en wonen in de natuur (2009)". De verschillende deelgebieden zijn opgedeeld met 'eigen' woningtypes en voorschriften qua uiterlijk van materialen. Om deze te behouden zijn deze randvoorwaarden bij toekomstige veranderingen en aanpassingen van de woningen bepalend. Dit als waarborg voor de kwaliteit van het woongebied, als onderdeel van de natuurlijke omgeving. Niet alleen zaken als architectuur en bouwvolumes zijn hierin vastgelegd, maar ook gewenste en ongewenste wisselwerkingen met de omgeving. Parkeren in relatie tot de omgeving, het landschap en de natuur is hiervan een voorbeeld.

Hiermee is een handreiking gegeven aan de gemeente Noordoostpolder om verrommeling tegen te gaan. Concreet komt dat neer op toetsing van bouwaanvragen door de welstandscommissie van de gemeente, waarbij het advies gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan.

Een belangrijk onderdeel is draagvlak bij gebiedspartners. In het voortraject is met de belangrijkste partners, waterschap Zuiderzeeland, Flevolandschap, SBB, provincie Flevoland en LTO, vooroverleg geweest. Daarnaast zal tijdens de procedures ruimschoots aandacht worden besteed aan het informeren en communiceren met de gebiedspartners.

4.1.4 Bescherming natuurwaarden

Voor het toestaan van ontwikkelingen in nabijheid van natuurwaarden hanteert de provincie de saldobenadering. Het uitgangspunt is dat de maatschappelijke en eco-

logische ontwikkelingen zodanig vorm worden gegeven dat deze elkaar niet belemmeren, maar versterken. Ten behoeve van de gewenste robuustheid van gebiedsopgaven wordt vooral gezocht naar locaties die grenzen aan de bestaande EHS.

Onderhavig plangebied ligt nabij De Casteleynsplas, dat onderdeel uitmaakt van de Overige EHS. Door de ligging herbergt het gebied een hoge lokale kwaliteit. Het vormt een belangrijk landschappelijk element, met bijzondere abiotische waarden. De omvang en gebruiksdruk van de plas zijn echter zodanig dat het alleen met hoge beheersinspanningen mogelijk is om deze waarden ook duurzaam te blijven beheren. Het gebied leent zich daarom goed voor de saldobenadering.

Door woningbouw toe te voegen brengt de gemeente Noordoostpolder, samen met de Wind Groep een ontwikkeling tot stand die de bestaande natuurwaarden respecteert en zelfs versterkt. De landschappelijke en ecologische aspecten worden als drager voor het stedenbouwkundig ontwerp gezien. Uitgangspunt in het ontwerp is het realiseren van een groene natuurlijke verbindende route waarin het wonen op natuurlijke wijze wordt ingebed in deze groene structuur. De aangelegde Burchttocht vormt hierin een belangrijke ecologische schakel. De ontwikkeling van woningbouw betekent een versterking van de natuurwaarden. In die visie hoort het ontwerp van streekeigen woningen, alsmede het gebruiken van zoveel mogelijk gebiedseigen, natuurlijke materialen. De gekozen inrichting van zowel het openbaar gebied, als de privé-erven draagt bij aan een hogere natuurwaarde van het gebied. Het woongebied wordt opgenomen in een nieuw natuurgebied met een grotere diversiteit dan het oorspronkelijke agrarische percelen.

Naast versterking van natuurwaarden, wordt ook naar het behoud ervan gestreefd. De bewoners zijn de gezamenlijke beheerders van dit woongebied op het grensvlak van natuur en stad. De nieuwe bewoners zullen beseffen 'te gast' te zijn in het nieuwe woon- en natuurgebied, hetgeen bescherming van de waarden ten goede komt⁶.

4.1.5 Bijdrage provinciale opgaven

Het plangebied ligt in speerpuntgebied 'Noordelijk Flevoland'. Met de ontwikkeling van het project Wellerwaard wordt de kans gegrepen voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied in harmonie met de ecologische zone Burchttocht en de uitbreiding van de bestaande golfbaan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het Omgevingsplan Flevoland, waarbinnen voor het plangebied een recreatief uitloophet is voorzien.

Door in het ontwerp behoud van de unieke Flevolandse landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken als uitgangspunt te hanteren wordt bijgedragen aan de provinciale opgaven. De natuurwaarde wordt versterkt door een robuuste structuur aan te brengen in de bestaande natuur en het aanwezige watersysteem. De openheid van het landschap boet qua kwaliteit in, echter daar waar mogelijk is in het ontwerp ingezet op handhaving van het open karakter door lange zichtlijnen te behouden. Tegelijkertijd wordt de vitaliteit versterkt door verbreding van het economisch draagvlak⁷.

6. Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur (februari, 2009)

7. Omgevingsplan Flevoland 2006

5 Conclusie: Project Wellerwaard een kwaliteitsimpuls?

Aan de hand van de gebiedsbeschrijving en de stedenbouwkundige inpassing van het project Wellerwaard is een vijftal kwaliteitsimpulsen uitgewerkt. Het resultaat daarvan is een beschrijving van kwalitatieve aard. Op deze wijze is gemotiveerd waarom onderhavig plan in aanmerking kan komen voor verruiming van het planologisch regime, gebruikmakend van het Experimentenkader uit het Omgevingsplan Flevoland 2006:

De vitaliteit wordt versterkt door te voldoen aan de ruimtevraag van de sector recreatie en toerisme. Het toevoegen van woningbouw zorgt voor de benodigde verweving met de aanwezige functies recreatie en natuur. De aantrekkingskracht op het gebied neemt toe, wat leidt tot een verdere economische ontwikkeling.

Door de kwaliteiten openheid, ruimte, natuur en lange zichtlijnen in het ontwerp manifest te maken is de bestaande karakteristiek gewaarborgd. Door in te spelen op de belevingskwaliteit van het natuurlijk aangelegde waterbuffergebied Burchttocht ontstaat verwevenheid met de voorgenomen woningbouw.

De kenmerkende verkavelingstructuur en het agrarisch gebied vormen de uitgangspunten voor het ontwerp. Op deze wijze worden de bestaande situatie en functies gerespecteerd. Door tevens een beeldkwaliteitsplan op te stellen is duurzaam behoud nagestreefd.

De landschappelijke en ecologische aspecten vormen de drager van het stedenbouwkundige ontwerp. In combinatie met een extra zone langs de Burchttocht wordt een natuurlijke verbindende route gerealiseerd waarin de woningen worden ingebed. Het ontwerp, dat specifieke eisen qua materialen en type woningen stelt, versterkt de natuurwaarden. Door de toekomstige bewoners als beheerder aan te wijzen blijven natuurwaarden ook in de toekomst beheerd en beschermd.

De ontwikkeling van woningen ligt in het speerpuntgebied Noordelijk Flevoland, waarin een toeristisch-recreatieve ontwikkeling is voorzien. Door de unieke landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken als onderlegger te hanteren, ontstaat een robuustere structuur in de bestaande natuur en het aanwezige watersysteem. De openheid boet in qua kwaliteit, echter daar waar mogelijk is ingezet op het behoud van het open karakter.

Het project Wellerwaard betekent een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Het toevoegen van de functie wonen zorgt voor de benodigde verweving van functies in het recreatief uitloophet gebied dat voorzien is tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het geeft een krachtige impuls die nodig is om het gebied vitaal te houden en economisch verder te ontwikkelen.

Literatuurlijst

- Omgevingsplan Flevoland 2006
- Corridor Emmerloord-Kuinderbos: Milieueffectrapport (augustus 2007);
- Natuurtoets Wellerwaard: Onderzoek naar beschermde natuurwaarden (mei 2008);
- Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard: Recreëren en wonen in de natuur (februari 2009);
- Golfbaan Emmeloord: Milieueffectrapport (oktober 2008);
- Vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO, Ruimtelijke Onderbouwing: Voor de realisatie van de uitbreiding van de golfbaan (oktober 2008).
- Landschapspark Emmeler Estate, landschapsvisie Corridor Emmeloord-Kuinderbos: Marcelis Wolak en de Groene ruimte.
- Managementplan voor de Rugstreeppad (2007)
- Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordoostpolder

-

Bijlage 1 Landschappelijke onderbouwing

Kaart 1 Corridor

Het plangebied Wellerwaard is gelegen in de driehoek tussen Emmeloord en het Kuinderbos/ Burchtbos. Op de kaart staat dit gebied aangegeven als "de Wig". Dit gebied ligt in de hoek waar twee polderstructuren bij elkaar komen. Vanwege de afwijkende kavelmaten en de bijzondere gebiedsvreemde elementen kan "de Wig" gezien worden als "restgebied", waar ook niet-agrarische functies een plaats kunnen krijgen. Het vormt een uitzonderingslocatie voor landelijk wonen in de Noordoostpolder. Er zijn een aantal bijzondere massa-elementen in het landschap terug te vinden, waaronder de Casteleynsplas, en de golfbaan. Met Wellerwaard is aansluiting gezocht bij deze al bestaande 'gebiedsvreemde' elementen. Dit betekent dat nieuwe (massa)elementen een voortzetting vormen van de bestaande inrichting van het gebied. Wellerwaard wordt verankerd in de bestaande polderstructuur en tast de heldere eenvoudige landschappelijke structuur (kavels van 300 x 800 meter) van het omliggende gebied niet aan. Er is gekozen voor de aanleg van een nieuwe ontwikkelingsas bij het Friese pad, van waaruit het plangebied ontsloten wordt. Hierdoor blijft de bestaande polder- en ontsluitingsstructuur intact.

Met de ontwikkeling van Wellerwaard wordt het Kuinderbos versterkt door de aanleg van een groene en ecologische verbinding. Wellerwaard vormt zo een directe schakel tussen het Emmelerbos, de Casteleynsplas en het Kuinderbos. Vanwege het uitgebreide padennet, waarmee Emmeloord via Wellerwaard met het Kuinderbos wordt verbonden, heeft het gebied ook een belangrijke functie als recreatieve route.

Inzet: ontwerpprincipes

Wellerwaard valt uiteen in twee deelgebieden: de omgeving van de 'Burchten' (1) en de Burchtplas (2). De nieuwe woonbebouwing van de Burchten (zie inzet ontwerpprincipes 1) wordt gekoppeld aan het ritme van de bestaande agrarische bebouwing. De nieuwe kavels zijn achter de bestaande agrarische erven geplaatst. Het ritme van open (met zichtlijnen) en bebouwing wordt zo gehandhaafd. Het gebied rond de Burchtplas (zie inzet ontwerpprincipes 2) heeft een vrijere invulling, naar analogie van de Casteleynsplas. Door een helder kader van opgaande beplanting aan de randen wordt het deelgebied ingepast in de omgeving. De plas vormt een logisch vervolg op bestaande massa-elementen in het landschap. Voor het binnenterrein is daardoor een vrije invulling mogelijk. Aangezien deelgebied 2 in de hoek tussen de Casteleynsplas en de golfbaan ligt, is de zichtbaarheid van de Burchtplas vanuit het omringende landschap beperkt.

Kaart 2 Wellerwaard

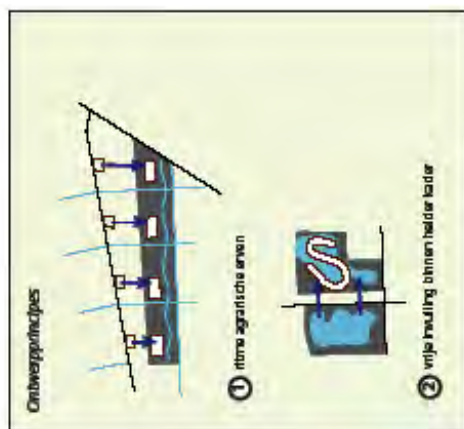
Wellerwaard vormt een aaneengesloten gebied binnen de "Corridor", waardoor het ontstaan van restruimte wordt beperkt. De nieuwe inrichting sluit aan op het kenmerkende verkavelingspatroon en de ruime maatvoering van de Noordoostpolder. Er is aansluiting gezocht bij het hoekige verkavelingspatroon. De buitenzijden van het plangebied zijn stevig beplant, waardoor Wellerwaard vanuit het landschap oogt als een robuust groen gebied. Binnen het gebied is daarom een vrijere invulling mogelijk.

Ten zuiden van de Burchtweg komt een aantal bebouwingsclusters, gekoppeld aan het ritme van de bestaande agrarische erven. Dit deelgebied bestaat uit de Burchten en de Benten, welke zijn ontsloten vanaf de Kuinderweg. De clusters zijn stevig omkaderd met beplanting en vormen een besloten geheel. De Benten zijn meer open, waardoor de zichtlijnen richting het achterland gehandhaafd blijven.

Ten zuiden van de Burchten en de Benten ligt de ecologische verbindingszone. Deze brede zone bestaat uit een afwisseling van dichte en open plekken, naar analogie van het ritme van de Burchten en de Benten. De huidige watergang blijft als zuidgrens intact.

De Burchtplas ligt in de hoek tussen de Casteleynsplas en de golfbaan. Het gebied is ontsloten vanaf het Friesepad. Rondom de nieuwe plas is een helder kader van landschappelijke beplantingen aangebracht. Binnen het gebied is gekozen voor een vrije invulling met een afwisseling van open en gesloten gedeeltes. De interne ontsluitingsweg en de recreatieve paden zorgen voor het verbinden van het noordelijk gedeelte (Heerlijkheid, Burchten, Benten) met het zuidelijk gedeelte (Burchtplas). De routes sluiten aan op de bestaande en de te ontwikkelen recreatieve route tussen het Kuinderbos en Emmeloord.

Kaart 1: de corridor



Kaart 2: Wellerwaard

