

Addendum

Milieu-effectrapport Wellerwaard





Gemeente Noordoostpolder
Projectgroep 'Wellerwaard'

Steller: A. van den Berg

Versie: 9 mei 2011, definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Afbakening	3
1.3 Werkwijze	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving	6
2.1 Schaalniveau Noordoostpolder	7
2.2 Schaalniveau Corridor	17
2.3 Schaalniveau Wellerwaard	23
2.4 Conclusie	30
3. Overwegingen	32
3.1 Overwegingen inrichting Corridor	32
3.2 Overwegingen locatiekeuze Wellerwaard	36
3.3 Overwegingen inrichting Wellerwaard	38
3.4 Conclusie	42
4. Alternatieven Woningbouw	44
4.1 Onderzoeksmethode en alternatieven	45
4.2 Referentiesituatie Corridor	48
4.3 Alternatieve woningbouwlocaties	53
5. Beoordeling alternatieven	55
5.1 Beoordeling	55
5.2 Voorkeursalternatief	60

6.	Voorkeursalternatief nader beschouwd	62
6.1	Gesplitst in plandeel zuid en noord	62
6.2	Conclusie voorkeursalternatief	65
6.3	Aanbevelingen en suggesties noordelijk plandeel	66

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Om het plan Wellerwaard mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de omvang van Wellerwaard is daarvoor het doorlopen van een m.e.r. procedure noodzakelijk. Gelijktijdig met de ruimtelijke planvorming is daarom een MER opgesteld.

Dit MER is om advies voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. te Utrecht (hierna de Commissie). In een concept-advies gaf de Commissie aan dat in het MER essentiële informatie voor de besluitvorming ontbreekt. Vervolgens heeft de gemeente Noordoostpolder een aanvulling op het MER opgesteld¹ (hierna de Aanvulling). Maar ook in het hierop volgende definitieve advies komt de Commissie tot de conclusie dat in het aangevulde MER nog steeds essentiële informatie ontbreekt om het milieubelang voldoende te kunnen meewegen in de besluitvorming. Zij adviseert daarom voorafgaande aan de besluitvorming over het bestemmingsplan de omissies in een aanvulling uit te werken en/of te onderzoeken.

Hoewel de gemeente Noordoostpolder met het opstellen van een MER, en het inwinnen van advies hierover bij de Commissie voldaan heeft aan haar wettelijke verplichtingen zou een positief advies van de Commissie wenselijk zijn. De fase van planvorming waarin Wellerwaard zich op dit moment bevindt maakt het echter niet mogelijk opnieuw een aanvulling op te stellen, en deze wederom ter beoordeling aan de Commissie voor te leggen. Voor de realisatie van Wellerwaard zijn subsidiegelden beschikbaar gesteld door het Rijk en subsidiegelden gereserveerd door de provincie. Cruciaal voor het verkrijgen van de subsidiegelden van de provincie is een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen en is vastgesteld vóór 1 juli 2011.

De gemeente heeft daarom besloten het besluitvormingsproces voort te zetten en het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het voorliggende Addendum, dat samen met het MER en de Aanvulling bij het definitieve bestemmingsplan wordt gevoegd, gaat nader in op het advies van de commissie en hoe de gemeente hier mee om gaat in de uiteindelijke planvorming. Hierdoor krijgt het milieubelang alsnog een volwaardige plek in de besluitvorming.

1.2 Afbakening

Dit Addendum heeft betrekking op die onderdelen waarop de Commissie primair kritiek uit, te weten:

1. Het ontbreken van een totaalbeeld van de ontwikkeling van de Corridor.
2. Een onvoldoende effectbeschrijving voor het aspect landschap.
3. Het gebrek aan (locatie)alternatieven voor woningbouw met minder landschappelijke gevolgen.

¹ Wellerwaard, Aanvulling Milieueffectrapport december 2010

Bij deze punten richt dit Addendum zich in hoofdzaak op alternatieve woningbouwlocaties, en bij het voorkeursalternatief ook op de inrichting van de woningbouwlocatie. Uit het advies van de Commissie en gesprekken met de werkgroep van de Commissie blijkt namelijk dat vooral de geplande woningbouw, in met name het noordelijk plandeel van Wellerwaard, door de Commissie wordt gezien als activiteit die een grote impact op het landschap kan hebben, en onvoldoende in beeld is gebracht.

Wellerwaard bestaat slechts voor een deel uit woningbouw. Het overgrote deel bestaat uit recreatieve voorzieningen, verbindende routestructuren voor voetgangers, fietsers en ruiters en natuur en landschapselementen. Van deze aspecten heeft de Commissie al geconcludeerd dat deze in de Aanvulling voldoende zijn beschreven en beoordeeld.

Voor de overige milieuaspecten en effecten wordt verwezen naar het MER en de Aanvulling daarop.

Effectbeschrijving Corridor

In aansluiting op wat hierboven is gesteld, gaat dit Addendum niet in op alle milieu-effecten van de gehele Corridor. Ook de recreatieve voorzieningen, verbindende routestructuren voor voetgangers, fietsers en ruiters en natuur en landschapselementen van Wellerwaard worden in dit Addendum beschouwd als vaststaand feit. De keuzes en doelstellingen voor Wellerwaard, en in bredere zin voor de Corridor, als ook de onderbouwing (nut en noodzaak) van deze keuzes zijn uitgebreid toegelicht in de Aanvulling.

Wél is voor wat betreft woningbouw het zoekgebied verbreed door ook alternatieven te beschrijven buiten de Wellerwaard en zelfs buiten de Corridor. De beschrijving van de effecten van deze alternatieven op het landschap is bovendien naar een hoger schaalniveau getrokken (zie hieronder § 1.3).

Tenslotte bevat de Aanvulling al een effectbeschrijving van de Corridor. Verdere uitwerking van de Corridor vindt plaats aan de hand van een nog op te stellen integrale visie voor de Corridor.

1.3 Werkwijze

In de eerste plaats beschrijft dit document de belangrijkste (landschappelijke) kenmerken en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder, de Corridor en Wellerwaard, alsmede het relevante ruimtelijk beleid dat op deze gebieden van toepassing is. Uit deze beschrijving volgen (beleids)kaders en sterke - en zwakke punten. Deze vormen aanknopingspunten voor de beschrijving van een aantal alternatieven voor woningbouwlocaties. De landschappelijke effecten van deze alternatieven worden beoordeeld aan de hand van de 'Handreiking Cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA'². Daarbij richt de beoordeling zich op een aantal specifieke cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder en de Corridor.

Het voorkeursalternatief dat uit deze beoordeling volgt, is vervolgens op inrichtingsniveau beoordeeld. Dit mondt uit in suggesties en aanbevelingen voor inrichting.

² Handreiking Cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed & Projectbureau Belvedere, Witteveen+Bos, juni 2008

1.4 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit een inleiding, hoofdstuk 1, waarin wordt ingegaan op de aanleiding van deze rapportage en de wijze waarop dit rapport is opgebouwd. Ook maakt het vooraf de afbakening inzichtelijk. In hoofdstuk 2 wordt een uitvoerige beschrijving gegeven van het landschap van de Noordoostpolder, de Corridor en het plan Wellerwaard. Hierin zijn bovendien de inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder in woord en beeld toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een toelichting op de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de bestaande inrichting van de Corridor en de voorgestelde inrichting voor Wellerwaard. Het laat zien dat locatiekeuzes en inrichting reeds voor een belangrijk deel zijn ingekaderd door Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierna volgt in Hoofdstuk 4 een uitleg over de gekozen onderzoeksmethode naar locatie-alternatieven voor woningbouw en de wijze van effectbeoordeling van die woningbouw op de historische geografie van het landschap. In Hoofdstuk 5 volgt de beoordeling van de locatie-alternatieven aan de hand van effectbeschrijvingen. Dit mondt uit in een voorkeursalternatief. Dit voorkeursalternatief wordt nader beschouwd op inrichtingsniveau in Hoofdstuk 6. Dit levert uiteindelijk conclusies op en aanbevelingen en suggesties voor de inrichting van (een deel van) het voorkeursalternatief.

2. Beschrijving

Algemeen

De Commissie stelt in haar advies dat er een onduidelijk beeld bestaat over de ontwikkeling van de Corridor als geheel en de verschillende onderdelen daarin. Hieronder staan de passages uit haar advies waaruit dat blijkt.

Het voornemen vormt een onderdeel van de beoogde recreatieve Corridor van Emmeloord naar het Kuinderbos. In de startnotitie¹ is het gehele plan Corridor beschreven en wordt gesteld dat voor dit gehele plan één MER zou worden gemaakt. Nu is een MER gemaakt voor alleen het bestemmingsplan waarin de Wellerwaard mogelijk wordt gemaakt. Diverse andere bestaande² of in ontwikkeling zijnde³ onderdelen van de Corridor worden in het MER niet beschreven of voldoende beschouwd.

Samenhangende activiteiten moeten als geheel in een MER worden beschreven⁴. De Commissie constateert dat er sprake is van samenhang tussen de genoemde onderdelen. Dit blijkt uit de doelstellingen die zijn vastgesteld voor de Corridor als geheel: een verbinding, de Corridor (doorgang), te realiseren van Emmeloord naar het Kuinderbos⁵.

Het voornemen en het studiegebied zijn in het MER onduidelijk beschreven; er ontbreekt:

- *duidelijk kaartmateriaal en begrenzingen van plan- en studiegebied;*
- *een volledige omschrijving van de onderdelen van het plan, met name van het aspect wonen⁶;*
- *een ruimtelijke visualisatie van het plan als basis voor een beschrijving van de landschapelijke effecten;*
- *een duidelijke beschrijving van de recreatieve voorzieningen (omvang, doelgroep, verwacht aantallen bezoekers);*
- *een beschrijving van de natuurinrichting en beoogd beheer voor het gebied.*

Aanvulling

Ook in de aanvulling wordt geen goed beeld gegeven van de totale Corridor en de effecten hiervan. Kaartmateriaal en beschrijving geven een beter beeld van het voornemen, maar zijn niet volledig.

1 Milieueffectrapportage Corridor Emmeloord-Kuinderbos Startnotitie, Gemeente Noordoostpolder, 5 juni 2007.

2 De Casteleynsplas (zie ook de zienswijze van de Stichting Flevo-Landschap waarin deze aandacht vraagt voor de koppeling van de Casteleynsplas met de nieuwe plas), de golfbaan (in richtlijnenfase wel planonderdeel, nu separaat gerealiseerd) en de waterbergingszone (Burchtocht) behoren bij de bestaande situatie en maken geen deel uit van dit MER.

3 De mogelijke uitbreiding van de golfbaan, de fietsbrug over de A6, de recreatieve aansluiting op het Emmeloordse bos, de aansluiting met het Kuinderbos, het paardensportcentrum en het luchtvaartterrein zijn delen van het plan Corridor die mogelijk op een later tijdstip worden uitgewerkt. Deze zijn niet beschreven in het MER, noch de afhankelijkheid van of samenhang met het huidige voornemen.

4 Zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie. Dat geldt ook - juist - voor plannen waar zowel concrete als nog uit te werken en nog onzekere onderdelen in zijn verwerkt.

5 Tijdens een gesprek dat de Commissie heeft gehad op 27 januari 2010 met de gemeente Noordoostpolder bleek dat een van de aanleidingen voor de Corridor het realiseren van een Ecologische HoofdStructuur (EHS) verbinding is. Deze doelstelling is niet opgenomen in het MER. Wel is opgenomen het realiseren van een groene verbinding.

6 Inclusief de verdeling van openbare en privéruimte en de invulling van de buitenruimte.

De Commissie adviseert voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan “de Wellerwaard”, het plan Corridor als geheel in beeld te brengen en de effecten te beschrijven op basis van een grondig en integrale visie voor het hele gebied. Nog uit te werken of onzekere planonderdelen en de effecten hiervan kunnen op een passend abstractieniveau worden beschreven. Ga hierbij in op de effecten van de gehele Corridor en de randvoorwaarden die uit deze analyse volgen voor de verdere ontwikkelingen in de Corridor.

De gemeente ziet uit de hiervoor aangehaalde adviezen wel aanleiding om, naast de reeds opgestelde Aanvulling een meer grondige beschrijving te geven van de Corridor als geheel.

In de Inleiding van dit rapport is de scope van dit rapport beschreven. Aangegeven is dat de gemeente een integrale visie voor de Corridor op gaat stellen.

In dit hoofdstuk volgt daarom een beschrijving, in woord en beeld, van de Noordoostpolder, de Corridor en Wellerwaard. Het gaat om de belangrijkste ruimtelijke plannen en het beleid dat op dit moment van toepassing is op de Corridor en richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de Corridor.

Op het schaalniveau van de Noordoostpolder wordt stilgestaan bij de essentie van het oorspronkelijk ontwerp, de kernkwaliteiten uit de aanwijzing Belvédère-gebied en de nominatie als UNESCO Werelderfgoed (de gemeenteraad van Noordoostpolder heeft zich overigens uitgesproken tegen een voordracht van Noordoostpolder tot Werelderfgoed)

Op het schaalniveau van de Corridor worden de kenmerken en kwaliteiten van het gebied zelf beschreven. Ook zijn de elementen die hier voorkomen en onderdeel uitmaken van de essentie van het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder in beeld gebracht. En tenslotte zijn enkele passages overgenomen uit het Provinciaal beleid en de gemeentelijke Structuurvisie, die beiden richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de Corridor.

Op het schaalniveau van Wellerwaard, daar waar het MER feitelijk voor is opgesteld, wordt de inhoud van het stedenbouwkundig plan toegelicht. Ook wordt de relatie met het provinciaal beleid en de Structuurvisie Noordoostpolder belicht.

2.1 Schaalniveau Noordoostpolder

Algemeen

In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de essentie van het oorspronkelijk ontwerp, de kernkwaliteiten uit de aanwijzing Belvédère gebied en de nominatie als UNESCO Werelderfgoed. Verschillende afbeeldingen zijn toegevoegd om deze essentie te illustreren.

Een landschappelijk casco⁷

De Noordoostpolder is een voorbeeld van 'eindbeeldplanning'. Tijdens het ontwerpproces was er druk van verschillende kanten om meer aandacht te geven aan sociografische en stedenbouwkundige aspecten. De Tweede Wereldoorlog vertraagde de ontwikkeling van de polder, waardoor er meer tijd was voor stedenbouwkundig onderzoek.

In de Noordoostpolder is de formele samenhang van het klassieke verkavelingsraster vervangen door een stedenbouwkundige structuur van wegen, dorpen en groen. Centraliteit speelt in de polder op elke schaal een rol. Emmeloord als centrum met daaromheen de dorpenring, een verdichte buitenring en de dijkring. Aan de randen van de polder waren bossen en 'polderkamers' met grasland gedacht. De functie recreatie was hierbij volledig van ondergeschikt belang en is slechts marginaal meegenomen bij de inrichting.

De bestemming van de gronden, de concentrische opbouw van het wegensysteem en het dorpenpatroon ondersteunde deze geleding van de polderruimte in schillen. Granpré Molière zag de beplanting als sluitstuk van het inrichtingsvraagstuk. De beplanting was vulmateriaal, waarin stedelijke functies konden worden opgenomen. In het uitgevoerde landschapsplan zat echter een *landschappelijk casco*, gebaseerd op bodem, geografie en landschapsgeschiedenis, als sleutel verborgen. De maatschappelijke dynamiek en de gecompliceerdheid van de planning vroegen om een open planvorm en een overkoepelend structuurplan.

'In diepere zin is de klassieke landbouwpolder hier getransformeerd tot een modern polderstadsgewest: een centrale verzorgingskern met suburbane dorpen met een aanvullende groenstructuur, die als landschappelijk raamwerk de indeling van de polder als geheel bepaalt. Het resultaat is een structuur die kan groeien en veranderen. Zo is de Noordoostpolder een oefenveld voor de moderne landschapsarchitectuur, gericht op de vormgeving van het landschap als openbare ruimte.'

Belvédère en nominatie UNESCO Werelderfgoed

Belvédère

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

⁷ De polderatlas van Nederland, pantheon der lage landen, 2009

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.

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.

De genoemde kernkwaliteiten zijn:

- Een ring van dorpen,
- Het assenkruis van de hoofdwegen en hoofdvaarten,
- Een daarop aansluitende regelmatige verkaveling, geënt op de toenmalige landbouwkundige productietechniek,
- Karakteristiek repeterend patroon van boerderijen met twee of vier boerderijen bij elkaar gegroepeerd aan een landbouwweg, voorzien van royale erfbeplantingen en karakteristieke erfpalen,
- Rijtjes arbeiderswoningen met omringende beplanting,
- Grofmazig patroon van wegbeplantingen, die de relatief beperkte maatvoering benadrukken, hiërarchie van wegbeplantingen, overeenkomend met de functie,
- Bossen op de landbouwkundig slechte gronden.

UNESCO 2010

De Noordoostpolder is in 2011 door de rijksoverheid geplaatst op de voorlopige lijst voor Werelderfgoed. De Noordoostpolder is een unieke representant van een moderne rationele denkwijze over de ruimtelijke inrichting, die uitzonderlijk goed zichtbaar kon worden in het landschap, de stedenbouw, de architectuur en de bevolkingssamenstelling doordat de hele polder ontworpen kon worden op de tekentafel. De voordracht voldoet aan de volgende criteria voor uitzonderlijke universele waarde:

Criterium IV: de Noordoostpolder vormt een ultiem voorbeeld van het geloof in een maakbare samenleving. Aan de hand van Christallers centrale plaatsentheorie werd de Noordoostpolder integraal ontworpen en uitgevoerd. Op basis van sociologisch onderzoek werden richtlijnen opgesteld voor de dichtheid, positionering en ontwikkeling van winkels, aantallen woningen en kerken. Ook aan de landbouwkundige verkaveling lag wetenschappelijk onderzoek ten grondslag. De bevolking werd samengesteld en (aanvankelijk) gecontroleerd.

Criterium VI: kenmerkend voor de Noordoostpolder was de uitgebreide sociaaleconomische selectie van 'juiste bewoners'. Die 'juiste bewoners' zijn er gekomen en hebben als pioniers verder vorm gegeven aan de polder, deze ingericht, het verenigingsleven ingericht en daarmee de sociaal-culturele identiteit van de Noordoostpolder zelf vormgegeven. Bij ruimtelijke planvorming vormt het onderwerp cultuurhistorie een vertrekpunt.

Onderzoek

Zowel de status Belvédère (1999) als het voornemen in 1995 om de Noordoostpolder op de werelderfgoedlijst van de UNESCO geplaatst te krijgen zijn destijds aanleiding geweest nader onderzoek te verrichten naar de polderkwaliteiten. Op de volgende pagina's volgen verschillende afbeeldingen die de opbouw en inrichting van de Noordoostpolder illustreren. Hierbij is gebruik gemaakt van 'De polderatlas van Nederland, pantheon der lage landen, 2009' en de studie 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk - Deel I', een studie verricht door *Beek & Kooiman Cultuurhistorie* en *H+N+S Landschapsarchitecten*, in opdracht van Gemeente Noordoostpolder, Gemeente Urd en Provincie Flevoland.

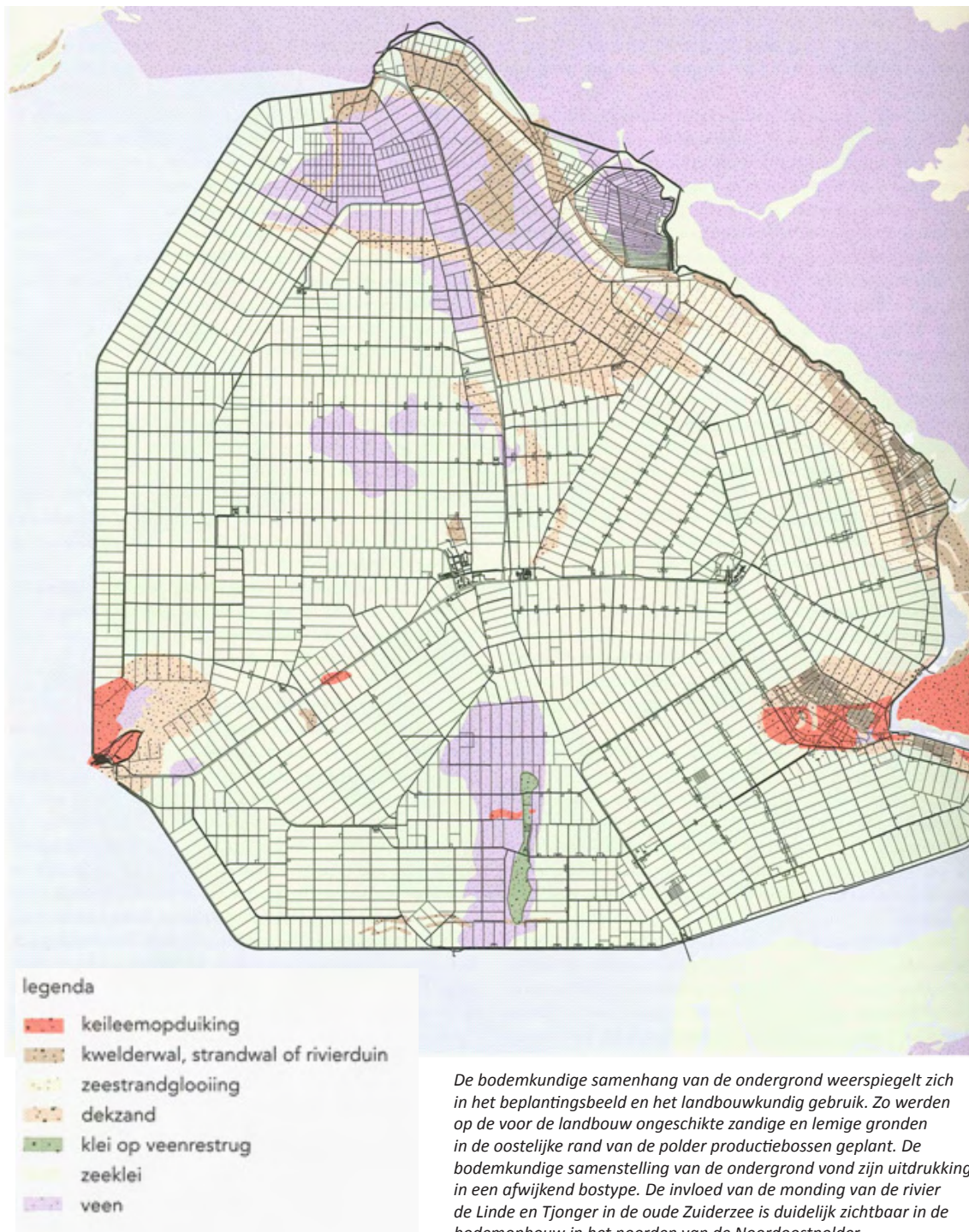
Algemeen beplantingsplan



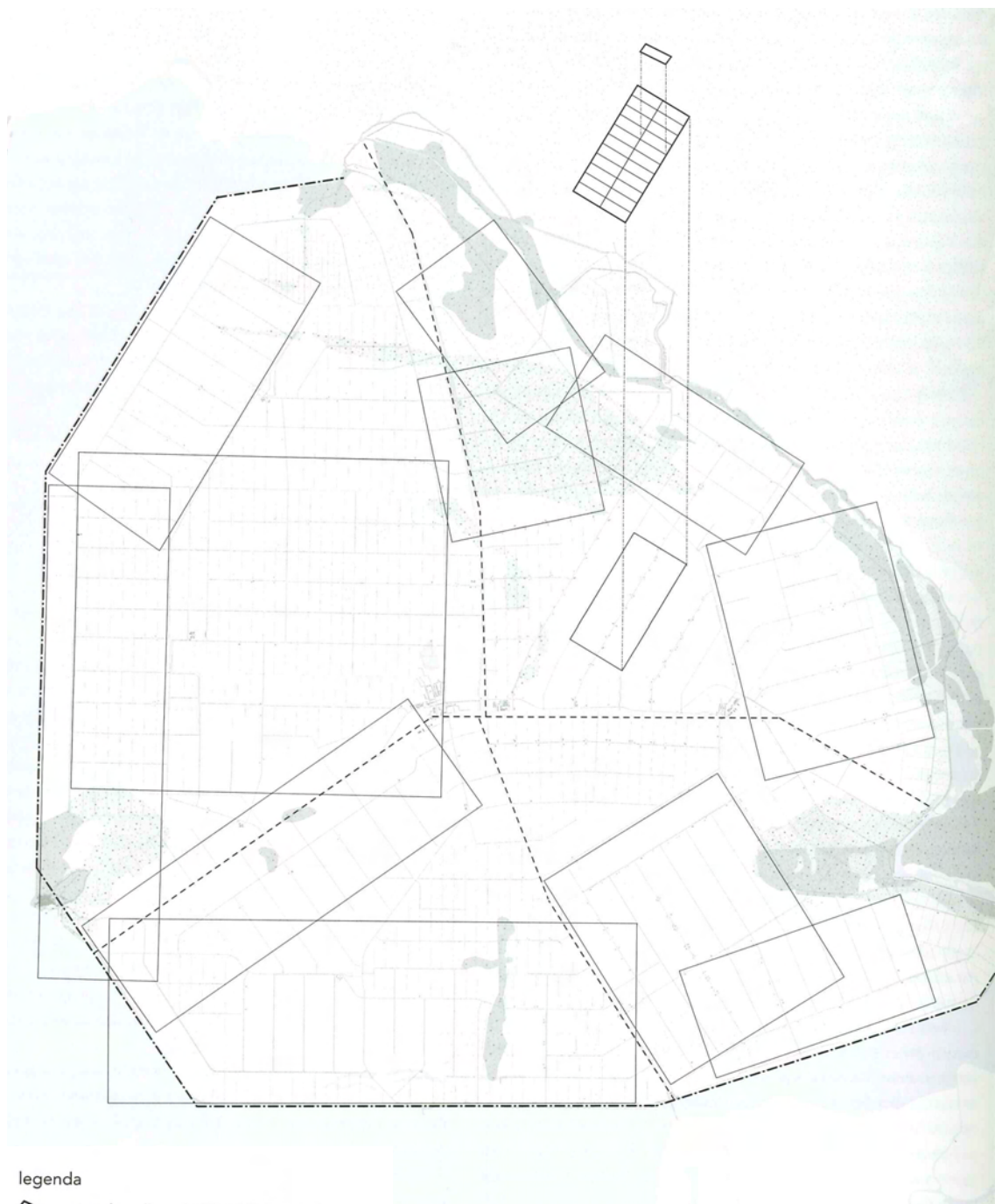
Algemeen beplantingsplan voor de Noordoostpolder. Directie van de Landregering, februari 1947 (Collectie NAI/Collectie Van Eesteren-ick & Van Lohuizen Stichting)

In 1942 werd opdracht gegeven aan Staatsbosbeheer om een beplantingsplan te maken voor de Noordoostpolder. Principiële wijzigingen van de algemene polderinrichting waren niet meer mogelijk. De verkaveling, waterbeheersing, gebiedsontsluiting en het dorpenplan lagen al vast. Het landschapsplan werd beschouwd als een aankleding van het verkavelingsplan.

Bodemopbouw



Basisgeometrie Noordoostpolder



legenda

-  standaardkavel 800 × 300 meter
-  basisgeometrie
-  keileemopduiking, klei op veenrestrug, kwelderwal of strandwal
-  dekzand
-  zeestranglooiing of rivierduin
-  veen

Met deze figuur wordt de basisgeometrie van de Noordoostpolder verbeeld.

Dorpenring en assenkruis

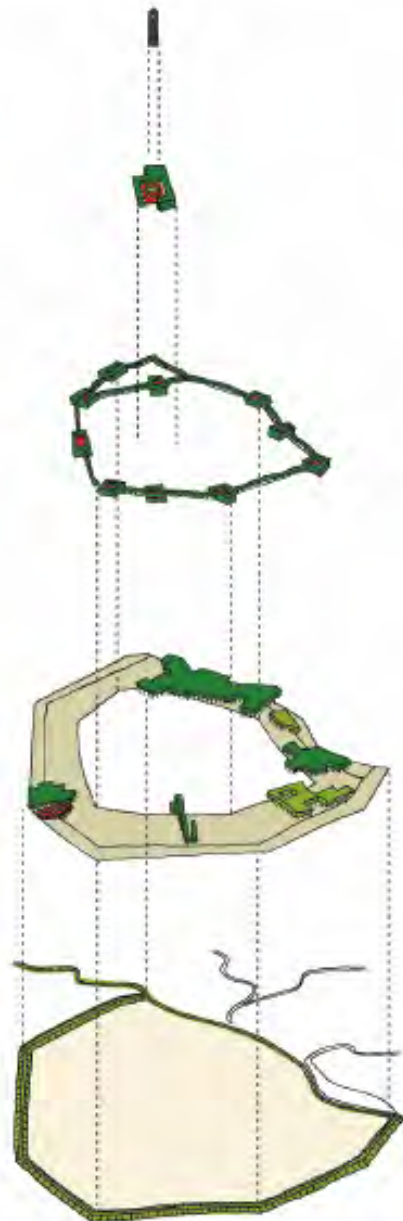
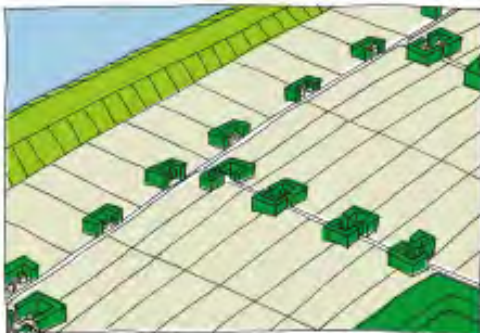


Het assenkruis wordt gevormd door de radialen A6, de Urkerweg, de Marknesserweg/Steenwijkerweg en de Kamperweg samen met de hier gelegen vaarten. Deze vormden in het oorspronkelijk ontwerp de verbindingswegen naar het 'oude land' (Urk, Lemmer, Kampen en Blokzijl).

Detail concentrische opbouw

De inrichting is concentrisch opgebouwd,

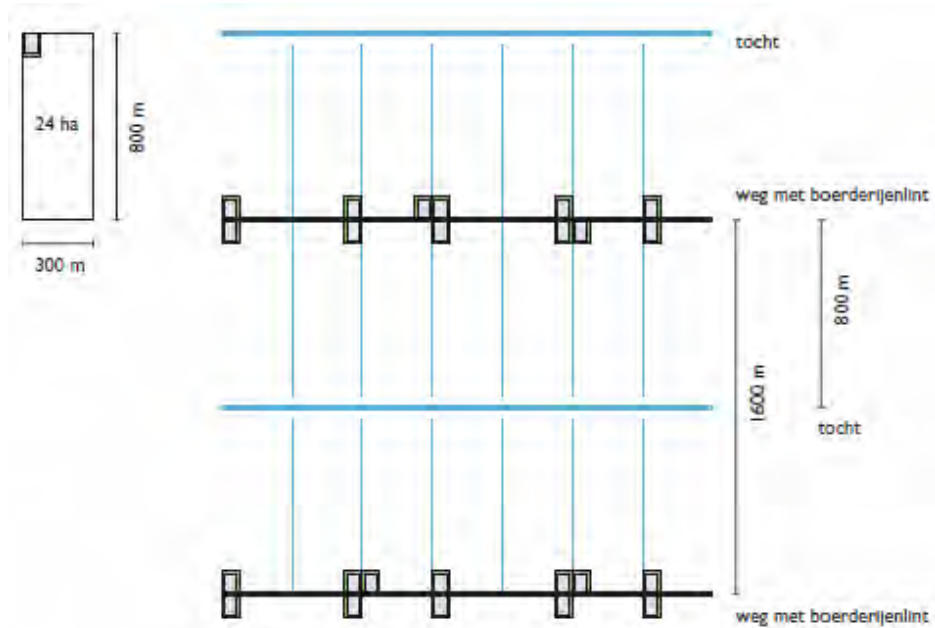
- concentrische opbouw op alle niveaus. Op het hoogste niveau de polder met als centrum Emmeloord, daaromheen de dorpenring, daaromheen de buitenrand;
- op nederzettingniveau het dorp met als centrum de brink of dorpsweide, op het laagste niveau de boerderijkavel met als centrum de boerderij;
- op alle inrichtingsniveau's worden de 'velden' omlijst met opgaand groen: boerderijkavel - centrale dorpsruimte - dorp - dorpenring - polder.



Detail modulair systeem verkaveling

De verkaveling volgt een modulair systeem op basis van een standaardkavel

- standaardkavel van 300 x 800 m. Vorm rechthoekig en afsnijding daarvan. Omgrenzing met water;
- wegen en waterpatroon geleden mede het modulaire patroon;
- nederzettingen op de plaats van draaipunten / overhoeken in de kavelstructuur;
- boerderijen in een hoek van de kavel;
- boerderijen staan met de voorgevel naar de weg.

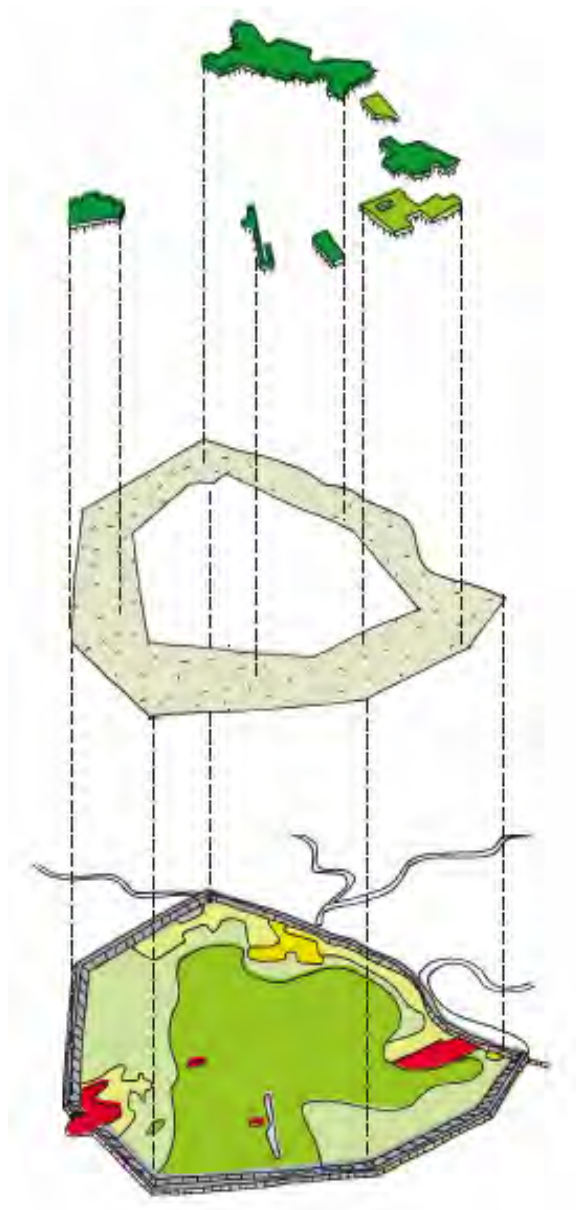


Detail opbouw assenkruis

Het assenkruis (radialen), het complement van de dorpenringweg, verbindt deze niet alleen met het centrale Emmeloord, maar draagt ook zorg voor de verankering van de Noordoostpolder aan zijn omgeving. Het assenkruis is niet eenduidig van opbouw, maar bestaat meestal uit een vaart en een (hoofd)weg, die van elkaar gescheiden zijn door een dichte beplantingsstrook. Samen met een beplante parallelweg begrenst deze singel een zone die zich door zijn maat (800 meter breed: één kaveldiepte) onderscheidt van de overige ruimtes in de polder (meestal 1600 meter: twee kaveldieptes). Dorpenringweg en assenkruis vormen samen het netwerk van hoofdwegen vanaf welke de meeste mensen de polder beleven.



Detail relatie inrichting met ondergrond



De inrichting van de polder reageert op de ondergrond (bodem) en de omgeving;

- *goede grond voor de landbouw, lichte/droogtegevoelige grond voor bossen;*
- *aansluiting van het nieuwe land op het oude en van het nieuwe land op de opgenomen elementen van het oude land (Schokland, Urk) zonder overgang ('voegloos');*
- *uitzetten van het nieuwe land mede aan de hand van bakens/landmarks op het oude land;*
- *bij de boerderijen is het woongedeelte georiënteerd op de zon;*
- *beplantingsprofiel wegen i.v.m. beschutting weggebruikers tegen wind en zon, en i.v.m. schaduwwerking op aanliggende akkers;*
- *noord-zuid wegen aan twee zijden beplant, oost-west wegen alleen aan de zuidzijde;*
- *water (IJsselmeer, vaarten) niet ingezet als kwaliteit voor het woonmilieu;*

2.2 Schaalniveau Corridor

Algemeen

In deze paragraaf worden de kenmerken en kwaliteiten van de Corridor beschreven. Enkele afbeeldingen geven de ligging van de Corridor weer. Daarnaast zijn enkele essentiële passages overgenomen uit het Provinciaal beleid en de gemeentelijke Structuurvisie, die beiden richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de Corridor en in die zin belangrijk kaderstellend zijn.

In Hoofdstuk 4, § 4.2, is de hierna beschreven bestaande situatie van het landschap van de Corridor met een drietal kaarten in beeld gebracht.

Bestaande situatie

De Corridor is de benaming van het recreatief uitloopegebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het gebied beslaat circa 25 km² en wordt globaal begrensd door de snelweg A6 in het westen, de Kuinderweg in het oosten, het Kuinderbos in het noorden en Emmeloord en het bedrijventerrein De Munt in het zuiden.

De basis voor de planvorming van een recreatief uitloopegebied bij Emmeloord is gelegd eind jaren '80 begin jaren '90. Op basis van diverse onderzoeken bleek de noodzaak van recreatieve voorzieningen in de nabijheid van Emmeloord.

De gehele Corridor ligt in de beschutting van de A6 en de Lemstervaart met zijn brede bossingel. Deze verbindt het Kuinderbos met het Emmelerbos en maakt onderdeel uit van het assenkruis. De wegbeplanting is fragmentarisch, maar geeft enige maat in de grote openheid van de polder. De bomenrijen langs de Wellerzandweg, Kuinderweg, Burchtweg en Casteleynsweg hebben enige omvang. De landschappelijke kwaliteit bestaat vooral uit de maat van deze lanen in de grote open polder, de oriëntatie die het geeft en de visuele pracht. Zij geven weer tastbare maat aan de grote schaal van de polder.

De boerderijen met hun erfbeplanting liggen als kralensnoeren langs de rijwegen. Zij versterken in veel gevallen de ruimtelijke werking van de lanen. Het versterkt de visuele werking van de woonplekken.

De Corridor kent een groot aantal elementen dat afwijkt van het typische polderontwerp. Zo ligt in de Corridor een aantal forse opvallende groene ruimtelijke elementen. Dit zijn het opvangcentrum Luttelgeest, de Casteleynsplas, de golfbaan en het Burchttochtgebied.

Het opvangcentrum ligt in de oksel van de kuindervaart en de Oosterringweg. Dit voormalig recreatiepark is nu een opvangcentrum en zal in de toekomst weer transformeren naar een recreatiepark. Het gebied is ca. 24 ha. groot en volledig omringd door een bosstrook. Het gebied grenst aan een uitloper van het Kuinderbos. De Casteleynsplas ligt ingeklemd tussen de A6 en het Friese Pad, ter hoogte van de voormalige stortplaats. Het gaat hier om een voormalige zandwinplas die nu in beheer is bij Flevolandschap.

De Casteleynsplas is ca. 48 ha. groot en ook omringd door een brede bossingel. De 9-holes golfbaan is gesitueerd op en om de voormalige stortplaats aan de Casteleynsweg en het Friese Pad. De hoogte bedraagt ca. 17 m. en het gebied is ca. 48 ha groot. De golfbaan wordt niet omringd door een bossingel en is daarmee vanuit de omgeving duidelijk zichtbaar.

Het Burchttochtgebied tenslotte is een waterbergingsgebied van het Waterschap en ligt langs de Burchttocht. Het is tevens ingericht als ecologische verbinding met enkele recreatieve routes. Het gebied vormt een langgerekte strook onder de Burchtweg tussen het Friese Pad en de Kuinderweg is ca. 40 ha. groot.

Deze bijzondere elementen in de Corridor perken de openheid in, maar leveren door hun afwijkende vorm een contrast die het polderlandschap nog meer tot uitdrukking brengt en herkenbaar maakt. De A6 en de Kuinderweg zijn elementen die door hun frequente gebruik de Corridor in grote mate feitelijk zichtbaar en beleefbaar maken voor veel mensen.



ligging Corridor in de Noordoostpolder





Ligging Casteleynspas en Burchtochtgebied

Daarnaast kenmerkt de Corridor zich door het Friese Pad, die later is aangelegd en de enige weg is in de Noordoostpolder waarlangs geen bebouwing staat. Verder is de Kuinderweg in de Noordoostpolder de enige hoofweg (naast de Steenwijkerweg) die geen onderdeel uitmaakt van het assenstelsel of van de Ring. Ook heeft het Kuinderbos in tegenstelling tot het Voorsterbos, Schokland en Urkerbos een rafelige bosrand, wat ruimtelijk geaccentueerd wordt door een uitloper richting Luttelgeest en is een opvallend gegeven 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 de weg overwegend anders dan aan de andere zijde, iets dat in de polder meestal vergelijkbaar is. Het verkavelingspatroon tenslotte kent in de Corridor op tal van plaatsen afwijking ten opzichte van het gebruikelijke patroon.

Provinciaal Omgevingsplan Flevoland⁸

Hieronder volgen enkele passages uit het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2006. Deze passages zijn kaderstellend voor de keuzes voor de Corridor en Wellerwaard.

...“De groeiambitie van Noordoostpolder vereist een verbetering van de omgevingskwaliteit. Naast investeringen in de bestaande woningvoorraad en het voorzieningenniveau zijn ook investeringen in recreatief uitlooph gebied nodig”...

...“Iedere kern hoort voldoende recreatief uitlooph gebied te hebben, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Een recreatief uitlooph gebied bestaat uit een groene of blauwe rand langs de kern. Het biedt ruimte aan uiteenlopende intensieve en extensieve recreatiefuncties, maar

⁸ Omgevingsplan Flevoland 2006, Provincie Flevoland

ook voor andere functies, zoals gebruiksnaatuur, stadslandbouw of kleinschalig wonen. Als algemeen principe geldt dat nieuwe intensieve dagrecreatie nabij de kernen ligt”...

...”In noordelijk Flevoland wordt de corridor Emmeloord-Kuinderbos een nieuw uitloopegebied. Nabij Emmeloord is ruimte voor intensieve vormen van recreatie en toerisme. Bij het Kuinderbos ligt de nadruk op extensievere functies, zoals natuur, verblijfsrecreatie, landbouw en landgoederen”...

Structuurvisie Noordoostpolder⁹(ontwerp)

De structuurvisie bouwt voort op de Toekomstvisie 2030, maar legt nieuwe accenten. De Toekomstvisie 2030 is begin 2009 geëvalueerd. Deze evaluatie heeft er toe geleid dat de 10 stellingen die de basis vormden van de Toekomstvisie 2030 zijn gewijzigd door de raad. Een belangrijke wijziging is het loslaten van het assenkruis als ontwikkelingsassen voor nieuwe ontwikkelingen, wonen, natuur en recreatie met een verdere verdichting en verbreding van deze assen tot gevolg.

...”In het deelgebied van Emmeloord naar het Kuinderbos (de Corridor) mag recreatie zich verweven met de landbouw. In de Corridor wordt ruimte geboden voor vormen van recreatie die passen bij de groene recreatieve functie van het gebied. Aansluitend aan Emmeloord mag de intensiteit van deze nieuwe functie hoger zijn. En ook in de buitenring is ruimte voor vormen van extensieve, naar verdichte vormen van recreatie. Het tussengebied en de dorpenring dienen meer open te blijven, om de openheid en de opbouw van het oorspronkelijke ontwerp zichtbaar te laten blijven. Wel wordt in dit tussengebied een betere recreatieve verbinding gerealiseerd tussen Emmeloord en het Kuinderbos”...

Uitgangspunten Corridor Emmeloord - Kuinderbos

Landbouw

- Maximale oppervlakte bouwblok 2.500 m².
- Uitbreiding bestaande intensieve veehouderij tot 3.000 m² mogelijk. Geen nieuwsvestiging en geen maatwerk tot 5.500 m²
- In de Wellerwaard en buitenring is landbouw niet langer leidend: transformatie naar recreatiegebied is de gewenste ontwikkelingsrichting (kan beperkingen opleveren voor de landbouw).
- Herbestemming vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk, bij voorkeur t.b.v. recreatie.

Recreatie

- In de Corridor ruimte voor vormen van intensieve recreatie die ook verdichting en doorsnijding verkaveling met zich meebrengen.
- In binnenring aanleggen van groene recreatieve verbinding tussen Wellerwaard en buitenring.
- In binnenring ruimte voor functieverandering agrarische bedrijven richting recreatie. Geen doorsnijding verkaveling.
- Wel mogelijk om in binnenring bouwkvavels toe te voegen binnen de kenmerkende kavelstructuur voor recreatiedoeleinden.
- In buitenring ruimte voor grootschalige recreatie in combinatie met natuur en landschap. Verdichting mogelijk, maar geen doorsnijding kavelstructuur.
- Gedacht kan worden aan een bungalowpark, een dierentuin of bijvoorbeeld een groen attractiepar.
- In buitenring geen ruimte voor grootschalige dagrecreatie die qua geluid en milieuhinder schadelijk zijn voor aanwezige natuurwaarden en overige recreatieve functies (die vormen van recreatie vinden plek in zuidelijke A6-zone).

Wonen

- Wonen wordt in principe geconcentreerd in de dorpen.
- In de Wellerwaard en in de buitenring zijn bijzondere woonmilieus mogelijk die bestaande kwaliteiten

⁹ De Tweede Oplevering: Behoud door ruimte voor ontwikkeling, Structuurvisie Noordoostpolder, Gemeente Noordoostpolder, concept januari 2010

versterken of nieuwe structuren ondersteunen.

Wegen en water

- Aanleg van wandel- en fietspaden.
- Aanleg verlengde burchttocht.
- Scheiden landbouwverkeer en recreatief verkeer waar mogelijk.
- Natuurvriendelijke oevers en waterbergingsgebieden met recreatief medegebruik.

Natuur

- Uitbreiding van Kuinderbos is mogelijk, in combinatie met recreatie.

Prioritaire projecten

- Masterplan Corridor.
- Pilot Landgoedwonen.

Toekomst Corridor

Uit zowel het Provinciaal Omgevingsplan als de Structuurvisie Noordoostpolder blijkt voor delen van de Corridor sprake te zijn van een geleidelijke transformatie naar andere functies als recreatie, natuur en wonen. Deze geleidelijke transformatie is niet nieuw, maar het resultaat van jarenlange plan- en visievorming daterend van eind jaren '80. Een deel van deze planvorming is inmiddels uitgevoerd en staat hiervoor beschreven onder '*Bestaande situatie*' (Burchttochtgebied en golfbaan). Een ander deel, o.a. de verlengde Burchttocht, Wellerwaard en een langzaamverkeer-verbinding over de A6 is momenteel onderwerp van planvorming. Hiervan is het plan Wellerwaard het meest ver gevorderd (zie hierna onder 1.3 '*Beschrijving Wellerwaard*')

De verlengde Burchttocht moet de ontbrekende verbinding gaan vormen tussen de het bestaande Burchttochtgebied en de uitloper van het Kuinderbos en de Kuindervaart. Het omvat onder meer een natte- en ecologische verbinding en het ontbrekende deel van de recreatieve routes naar het Kuinderbos. Planvorming hiervoor wordt momenteel voorbereid.

De planvorming voor een langzaamverkeer verbinding over de A6 is inmiddels gestart en maakt onderdeel uit van het subsidieprogramma. Een plan van aanpak wordt voorbereid. Met de huidige uitbreidingen van Emmeloord in noordelijke richting zal deze verbinding naar het recreatief uitloopgebied een waardevolle aanvulling zijn.

2.3 Beschrijving Wellerwaard

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de inhoud van het plan Wellerwaard, daar waar het MER feitelijk voor is opgesteld. Een korte terugblik op de planvormingshistorie plaatst Wellerwaard in het juiste perspectief. Hierna wordt ingegaan op het ‘provinciaal experimentenkader’ dat mede kaderstellend is geweest voor de inrichting van het huidige noordelijk plandeel. Voor een toelichting op de ontwerpprincipes, waarom deze inrichting?, wordt verwezen naar hoofdstuk 3, § 3.3.

Terugblik

Het project Wellerwaard vloeit indirect voort uit een oud deelproject van de Stuurgroep Oostrand Noordoostpolder¹⁰. Dit deelproject (Het opstellen van een programma van eisen voor een recreatieplas oostelijk van de Casteleynsplas en uitwerking daarvan tot voorlopig schetsontwerp) dateert uit 2000 en moest samen met andere projecten invulling geven aan de hoofddoelstelling voor de Corridor, te weten: *Het realiseren van een recreatief-toeristische route tussen Emmeloord en het Kuinderbos in combinatie met vormen van recreatie die de route recreatief aantrekkelijk maken en voorzien in de groeiende recreatieve behoefte van de bevolking van de Noordoostpolder*

Het deelproject in combinatie met de aanwijzing in het Omgevingsplan Flevoland van de omgeving van de stortplaats/Casteleynsplas als zwaartepunten voor recreatie en toerisme, is de directe aanleiding geweest tot het lanceren van een prijsvraag eind 2005. De prijsvraag bestond uit meer dan alleen een recreatieplas. Samen met andere recreatieve voorzieningen, -routes, water, natuur en woningen, moet het gebied de verbinding gaan vormen tussen de golfbaan en het Burchttochtgebied.

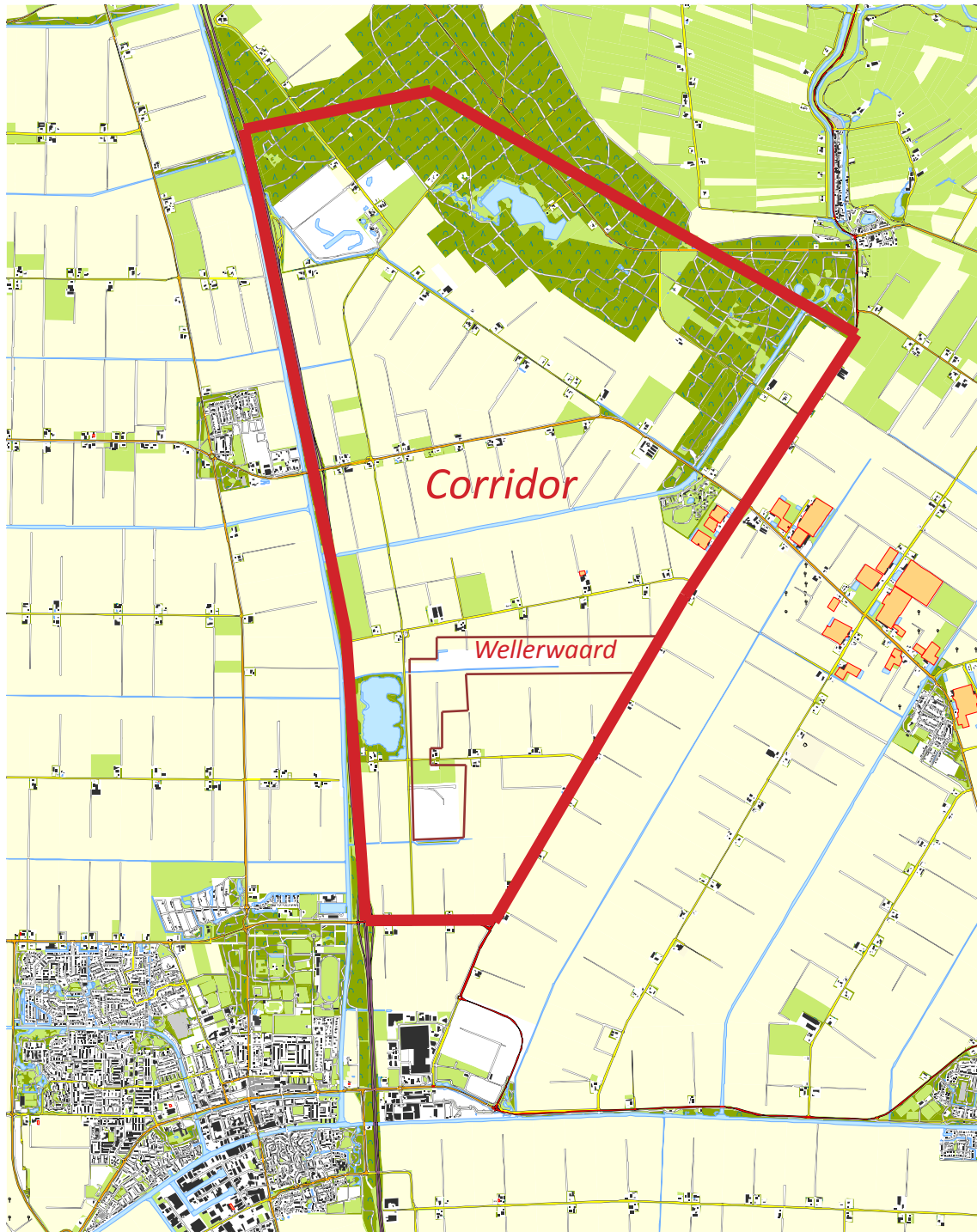
De functie wonen is later toegevoegd en vloeit indirect voort uit een wens van de Stuurgroep Oostrand Noordoostpolder (in 2000) om de recreatieplas minimaal budgettair neutraal te realiseren en indien mogelijk geld op te laten leveren. De component wonen werd al wel genoemd in het Provinciaal Omgevingsplan (§ 2.1) echter niet in een omvang die kostendekkend zou kunnen zijn. Later, begin 2009, is een uitwerking van het het Provinciaal Omgevingsplan, het provinciaal Experimentenkader¹¹, opgesteld om de gehele ontwikkeling Wellerwaard inclusief het wonen, planologisch en inhoudelijk te motiveren.

De prijsvraag werd gewonnen door de Wind Groep. Met hen is in de periode 2006 – 2009 gewerkt aan inrichtingen, overeenkomsten, onderzoeken en planologische trajecten. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het ontwerp ‘Trompa’ zoals dat door de raad werd vastgesteld. In dit ontwerp is het wonen verspreid over een noordelijk plandeel (ten noorden van het Burchttochtgebied) en een zuidelijk plandeel (ten zuiden van het Burchttochtgebied aan het Friese Pad) (zie ook verderop in deze paragraaf).

10 Opgericht in 1996 in het kader van het Gebiedsgericht milieubeleid. Hierin hadden zitting; provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en IJsselham, Waterschap Noordoostpolder, FBT, NLTO, Domeinen, Staatsbosbeheer en LNV directie Noordwest. Deze stuurgroep heeft op 24 september 1998 opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie over de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de corridor Emmeloord – Kuinderbos, via het Casteleynsgebied.

11 Nota Experimentenkader, Project Wellerwaard: Landelijk gebied vitaal met creativiteit en durf, gemeente Noordoostpolder, april 2009

Eind 2009 is afscheid genomen van de Wind Groep. Marktomstandigheden, het feit dat de hoofddoelstelling steeds verder onder druk kwam te staan met de door hen voorgestelde inrichting van het zuidelijk plandeel, en een hernieuwde aandacht voor, en andere kijk op, het landschap in het kader van de Belvédère aanwijzing en de nieuwe nominatie voor UNESCO waren hieraan debet.



Ligging Corridor en Wellerwaard



Luchtfoto ligging Wellerwaard

Passend in Provinciaal beleid

Experimentenkader Provincie Flevoland.

...” 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 Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 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 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

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”...

Onderscheid noordelijk - en zuidelijk plandeel¹²

Het noordelijk plandeel ligt ten noorden van, en grenst direct aan het Burchttochtgebied. Het zuidelijk plandeel ligt ingeklemd tussen de golfbaan, de Casteleynsplas en het Burchttochtgebied en beslaat 36 ha.

Het ontwerp voor het noordelijk plandeel is vooralsnog ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerp ‘Trompa’ zoals dat door de raad in 2009 is vastgesteld. De ontwerpprincipes voor dit deel zijn via de procedure experimentenkader van de Provincie Flevoland vastgelegd. Het gebied bestaat uit een afwisseling van open en “dichte” deelgebieden. De “dichte” deelgebieden zijn begrensd door een windsingel, een verwijzing naar de agrarische erven met singel. De plek van deze drie deelgebieden is zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de bestaande agrarische erven aan de Burchtweg en de verdichte gebieden van het Burchttochtgebied. Op deze manier blijft de openheid in de tussenliggende gebieden behouden.

De woningen die in het open tussengebied worden voorgesteld krijgen een strak kader voor beeldkwaliteit en geen eigen erf of tuin om zo de openheid te borgen.

¹² Wellerwaard, grenzeloos wonen. Visie schetsontwerp 2010, gemeente Noordoostpolder.



Noordelijk plandeel Wellerwaard

Het ontwerp voor het zuidelijk plandeel is na het wegvallen van de Wind Groep wel gewijzigd en verder uitgewerkt (zie afbeelding hieronder). Dit plandeel omvat grofweg een zwemplas met strand, horeca en terras, parkeergelegenheid, routes voor wandelen, fietsen en paardrijden en ca. 64 woningen in een gebied met een totale omvang van 36 ha. Het gebied kent een onderverdeling in deelgebieden met een eigen woonmilieu c.q. sfeer of Landschap. Hieronder volgt een korte opsomming van kenmerken en uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig schetsontwerp voor het zuidelijk plandeel.

Een zwemplas van ca. 5 ha.

- nadruk op recreatie (-ve voorzieningen)
- strand met ligweide ca. 2 ha.
- recreatieve routes voor fietsers, wandelaars en ruiters
- ven met doorwaadbare plek voor ruiters (alternatief voor strand)
- horeca / terras / beheerder
- parkeerlocatie "schiereiland" voor fietsen en ca. 150 auto's
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg voor ca. 25 auto's
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg geschikt voor paardentrailers
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg geschikt voor 4 campers
- sportveld 2x
- kinderspeelplaats
- versterken relatie Casteleynsplas (o.a. voetverbinding, zichtrelatie)
- natuurlijke oevers
- geen verbinding met watersysteem Casteleynsplas en Burchttocht(gebied)
- 1 hectare strand = 750 bezoekers
- 60% = maximum moment bezoek = 450
- 1 toilet = 150 bezoekers = 3 toiletten ~ 2 heren 2 dames
- 1 auto = 3 bezoekers = 150 auto's
- 1 auto = 20 m2 parkeerruimte = 3000 m2
- horeca cafetaria - 6 parkeerplaatsen per 100 m2

Woonplas ca. 6 ha.

- nadruk op wonen, natuur en extensieve recreatie
- open waterverbinding met zwemplas
- recreatieve routes voor fietsers en wandelaars
- twee oevers ingericht voor wonen met resp. 9 en 5 kavels
- één oever ingericht voor waterwoningen; 8 kavels met water- en landdeel.
- overstap voor kano's van woonplas naar Burchttocht
- hoofdontsluiting woongebied en noordelijk plandeel
- versterken relatie Casteleynsplas (o.a. zichtrelatie, voetpad)
- natuurlijke oevers



- oeverlandschap als verbindend element en inspiratie voor inrichting wonen.
- geen verbinding met watersysteem Casteleynsplas en Burchttocht(gebied)

Woongebied ca. 12 ha.

- ca. 42 woningen verdeeld over drie woonlandschappen
- inspiratie voor inrichting woonlandschappen resp. boomgaard, polder/erf en golf
- recreatieve routes voor fietsers, wandelaars en ruiters
- recreatieve ontsluiting naar Burchttochtgebied
- ringontsluiting autoverkeer
- volledig woongebied regime erftoegangsweg
- eventueel woonlandschappen met privé ontsluiting
- kleine waterpartij centraal in woongebied met open verbinding naar woonplas
- watersysteem in verbinding met woon- en zwemplas
- geen verbinding met watersysteem landbouwgebied en Burchttocht(gebied)

Relatie met Casteleynsplas.

- enkele zichtrelaties realiseren naar de Casteleynsplas aan de zijde van het Friese Pad.
- ter hoogte van het "schiereiland" van Wellerwaard en voetpadverbinding naar de Casteleynsplas.
- het watersysteem van de Casteleynsplas blijft onafhankelijk
- in overleg met Flevolandschap de mogelijkheden onderzoeken voor natuureducatie met voorzieningen
- de natuurlijke oevers van de zwem- en woonplas afstemmen op de natuur van de Casteleynsplas

Friese Pad

- aanpassing snelheidsregime Friese Pad naar 60 km/u
- verkeersmaatregelen in relatie tot aanpassing snelheidsregime
- Friese Pad geschikt houden voor landbouwverkeer
- vrijliggend fietspad langs Friese Pad
- verkeerskundige aanpassingen entrees Wellerwaard
- onderscheid aanbrengen in hoofdentree en recreatieve entrees
- openbaar gebied Wellerwaard inrichten als verblijfsgebied en afgestemd op de verschillende woonsferen
- voldoen aan de parkeernorm
- recreatieve verbindingen voor voetgangers, ruiters, fietsers en kanoërs door Wellerwaard

Natuurinrichting en beoogd beheer

Op dit moment wordt gewerkt aan het definitieve ontwerp voor het zuidelijk plandeel. Daarmee is de inrichting van dit deel grotendeels bekend. De afbeelding hiernaast geeft een idee van de voorgestelde inrichting voor het zuidelijk plandeel van Wellerwaard.

Om inzicht te krijgen in de toekomstige beheerkosten van het project Wellerwaard is een voorlopige beheerbegroting opgesteld. Het project Wellerwaard kent een hoog ambitieniveau. Met enkel de aanleg van de Wellerwaard is het project niet klaar. Als het gebied ook in de toekomst zijn waarde moet houden dan is het belangrijk om het goed te beheren en onderhouden. Wellerwaard zal verschillende beheersniveau's gaan kennen. Dit hangt uiteraard samen met onder meer de gewenste uitstraling van deelgebieden en het functionele gebruik van deelgebieden. Zo is het wellicht wenselijk om voor de directe omgeving van de zwemplas voor een hoger kwaliteitsniveau te kiezen. Ook kan er bijvoorbeeld in de zomer, wanneer het druk is rond de zwemplas, een hoger kwaliteitsniveau gehanteerd worden dan in de winter. Deze verfijning kan pas in een later stadium van het project aangebracht worden en moet goed onderbouwd worden.

Voor meer natuurlijk ingerichte gebieden kan in de toekomst mogelijk ook gekozen worden voor een andere landschapsbeherende instantie. Deze keuze is nog niet gemaakt.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de Noordoostpolder, de Corridor en Wellerwaard. Dit is gedaan om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de ontwikkeling van de Corridor.

In deze beschrijvingen is een aantal kaders genoemd dat in het verleden al richtinggevend en kaderstellend is geweest voor de huidige ontwikkeling van de Corridor (met name beleid van overheden). In hoofdstuk 3 vormen deze belangrijke overwegingen voor de inrichting van de Corridor en Wellerwaard. Voor een volledig overzicht van de planvorming door de jaren heen in de Corridor wordt verwezen naar de Aanvulling. In dit Addendum is de beschrijving zoveel mogelijk beperkt tot de bestaande situatie en het geldende beleid.

Daarnaast leveren de schaalniveau's Noordoostpolder en Corridor ook inzichten en uitgangspunten op voor de verdere toekomstige ontwikkeling van de Corridor en meer specifiek voor de inrichting van het voorkeursalternatief Wellerwaard.

Heel concreet heeft dit voor het zuidelijk plandeel van het voorkeursalternatief al tot aanpassingen in het ontwerp geleid. Het resultaat staat beschreven in Hoofdstuk 3, § 3.3. *Inpassing in het Landschap* en Hoofdstuk 5, § 5.1. Het gaat hier om maatregelen die een minder gunstig resultaat uit de effectbeoordeling van het stedenbouwkundig schetsontwerp hebben weten om te buigen in een enigszins "positief" effect in het stedenbouwkundig voorlopig ontwerp.

3. Overwegingen

Algemeen

De Cie. MER adviseert om de huidige inrichting van de Corridor en het voorgestelde ontwerp voor Wellerwaard beter te onderbouwen. In dit hoofdstuk wordt daarom inzicht geboden in de gemaakte overwegingen die ten grondslag liggen aan de bestaande inrichting voor de Corridor en de voorstellen voor Wellerwaard.

3.1 Overwegingen inrichting Corridor

Referentiesituatie landschap

Nadat de inrichting van de polder gestalte heeft gekregen op basis van het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder, heeft er een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden dat niet specifiek is terug te voeren op dat oorspronkelijk ontwerp. Elementen en maatschappelijke ontwikkelingen van een latere periode die nodig waren om de Noordoostpolder sociaal economisch- en maatschappelijk te kunnen laten functioneren zijn toegevoegd. Bijvoorbeeld, het waterloopkundig laboratorium De Voorst, industrieterreinen zoals de Munt en bij de dorpen, grootschalige glastuinbouw, natuurprojecten en niet te vergeten de A6.

Dit geldt ook voor de Corridor. Het gaat hier om de A6, de vuilstortplaats, de zandwinplas en de weg Friese Pad. Objecten die op één of andere manier niet in de opsomming van de fysieke dragers worden genoemd, maar door hun eigen vormtaal wel een onderdeel van de Noordoostpolder zijn geworden.

Voor de Corridor zijn dit altijd beeldbepalende afwijkende elementen geweest die, onderdeel uitmakend van de referentiesituatie van het landschap, hun stempel hebben gedrukt op de latere plan- en visievorming en daarmee de gewenste inrichting.

Wensen inwoners en toeristen

Al snel is geconstateerd dat de polder en Emmeloord specifiek, relatief weinig recreatief uitloopgebied heeft voor vormen van recreatie als zonnen, zwemmen, picknicken en dagkamperen. Het gaat om primaire voorzieningen zoals speel- en ligweiden en recreatief buitenzwemwater. Eenzelfde conclusie is getrokken waar het gaat om routegebonden recreatie (fiets, voet, paard); er is behoefte aan uitbreiding van recreatieve routestructuren. De behoefte aan deze voorzieningen blijkt uit onderzoek (Zie rapport Aanvulling, hoofdstuk 2), is urgent. Voorzien wordt dat deze behoefte in de toekomst alleen maar zal stijgen door een toename van vrije-tijd en vergrijzing.

Het willen voorzien in de behoefte in de nabijheid van Emmeloord heeft geresulteerd in het aanwijzen van de Corridor als zoekgebied hiervoor. De gewenste functies stellen ieder hun eigen eisen aan inrichting en zijn daarmee bepalend bij de inrichting als recreatief uitloopgebied.

Beleid overheden

Het beleid van de verschillende overheden heeft richting gegeven aan de inrichting van de Corridor. Zo heeft het Rijk met de aanwijzing van de Noordoostpolder als Belvédèregebied en de nominatie voor UNESCO Werelderfgoed de cultuurhistorische waarde en het unieke landschap van de Noordoostpolder als richtinggevend verklaard voor toekomstige ontwikkeling. Anderzijds vraagt het Rijk aandacht van ons college¹³ voor het scheppen van meer zwemwaterlocaties in en om de stad in Nederland. ...*"We zijn een waterrijk land gezegend met de mogelijkheid te recreëren en te zwemmen in meren, plassen, rivieren en in zee. Zwemmen is een activiteit voor alle leeftijden en is financieel bereikbaar voor een breed publiek. Dat willen we graag zo houden, en als het enigszins kan, bevorderen met name in of nabij het stedelijk gebied"*...

De Provincie Flevoland merkt Noordelijk Flevoland aan als speerpuntgebied in het 'Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2006'. Binnen dit speerpuntgebied is de beleidsopgave ...*"Corridor Emmeloord – Kuinderbos, Ruimte voor verweving van intensievere vormen van recreatie, toerisme en bewoning met natuur en waterberging"*... en ...*"In noordelijk Flevoland wordt de corridor Emmeloord-Kuinderbos een nieuw uitlooph gebied. Nabij Emmeloord is ruimte voor intensieve vormen van recreatie en toerisme. Bij het Kuinderbos ligt de nadruk op extensievere functies, zoals natuur, verblijfsrecreatie, landbouw en landgoederen"*... Daarnaast zijn het Kuinderbos en de Casteleynsplas bestaande Ecologische Hoofdstructuurgebieden en ligt er een opgave voor de Kuindervaart, als onderdeel van een natte ecologische verbinding die door de gehele Noordoostpolder loopt, om beide gebieden te verbinden.

Het Waterschap Zuiderzeeland stelt dat in de Noordoostpolder vergroting van het percentage open water gewenst is. Binnen de Corridor zijn twee deelgebieden opgenomen, die voor waterberging in aanmerking zouden kunnen komen. Het zou een medefunctie kunnen vormen van een nieuw aan te leggen recreatieplas en/of van de provinciale ecologische verbindingzone Kuindervaart. Omdat ten tijde van dit beleid (begin 2000) rijkssubsidies ontbraken, was dit financieel echter alleen realiseerbaar door aan te haken bij andere ontwikkelingen. Het realiseren van de waterberging en een natte ecologische verbinding zijn om die reden gecombineerd in de realisatie van het Burchttochtgebied. Door deze combinatie te situeren langs de Burchttocht in plaats van de Kuindervaart werd bovendien beter rekening gehouden met de door het Rijk benoemde kwaliteiten van het landschap ter plaatse van de Kuindervaart (Zie rapport Aanvulling, hoofdstuk 6)

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de hiervoor genoemde overwegingen, beleid en onderzoek leidend geweest bij de visievorming over de toekomstige ontwikkeling van de Corridor.

Sinds begin jaren '90 zijn achtereenvolgens; Structuurplan Noordoostpolder 1992, Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030, *ruimte voor kwaliteit* (2003) en *Ontwerp De Tweede Oplevering: Behoud door ruimte voor ontwikkeling*, Structuurvisie Noordoostpolder (januari 2010) verschenen. In deze visie-achtige documenten zie je accentverschuivingen in de keuzes voor inrichting van de Corridor, onder invloed van de tijdsgeest, trends, economische ontwikkeling op dat moment.

13 Brief van de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2010

De essentie is echter altijd gelijk gebleven; nabij Emmeloord de meer intensievere vormen van recreatie en toerisme, een open middengebied tussen de ringweg en de Burchtweg en een verdere verdichting met extensieve vormen van recreatie en landgoedwonen tussen de ringweg en het Kuinderbos.

Ontwikkelingsvisie Corridor

Een document dat op gemeentelijk niveau richting heeft gegeven aan de inrichting van de Corridor is de 'Ontwikkelingsvisie corridor Emmeloord – Kuinderbos'¹⁴ van eind 1999. Hieronder zijn enkele passages uit deze visie weergegeven.

...”In de ontwerp Ontwikkelingsvisie voor de Corridor uit februari 2000 is het volgende hoofddoel opgenomen:

Het realiseren van een recreatief-toeristische route tussen Emmeloord en het Kuinderbos in combinatie met vormen van recreatie die de route recreatief aantrekkelijk maken en voorzien in de groeiende recreatieve behoefte van de bevolking van de Noordoostpolder”...

...”Door de kern Emmeloord door middel van een recreatieve corridor te verbinden met het Kuinderbos, worden de recreatieve uitlooptmogelijkheden voor met name de bewoners uit deze kern vergroot. Omdat de route Emmeloord-Kuinderbos vrij lang is, is het gewenst om attractieve elementen langs deze route te ontwikkelen. Dit kunnen toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn, zoals een zwemplas of een dagrecreatief gebruik van de stortheuvel, maar ook elementen gericht op de natuurbeleving, zoals een fietsroute langs de ecologische verbindingzone of langs waterretentiebekkens”...

...”De Corridor Emmeloord- Kuinderbos is als een parelketting. De verbindende draad wordt gevormd door de recreatieve routes en de parels zijn de diverse projecten die door de draad verbonden worden. Deze parels moeten passen in het thema: recreëren in de landelijke polder, rust en ruimte. Er moet een link bestaan met de landelijke polder en het agrarisch karakter daarvan”...

...”Als doelgroep wordt in eerste instantie uitgegaan van de bewoners van de Noordoostpolder, vervolgens wordt gericht op een bredere doelgroep waarbij toeristen het draagvlak voor diverse voorzieningen kunnen vergroten. Het aanbod van voorzieningen bestaat uit routegebonden recreatie, dagrecreatie, sport en spel, eventueel attracties en verblijfsrecreatie. De meest intensieve vormen van recreatie en eventuele gewenste bebouwing (b.v. voor verblijfsrecreatie) wordt bij voorkeur geconcentreerd in de twee recreatiezwaartepunten, die op de plankaart van het Omgevingsplan zijn aangegeven. Dit om het landschappelijke open karakter van de Noordoostpolder te beschermen. De aandacht richt zich daarbij in eerste instantie op het recreatiezwaartepunt Casteleynsgebied, nabij de kern Emmeloord. In een latere fase kan ook het recreatie zwaartepunt, gelegen net buiten het Kuinderbos, een invulling kunnen krijgen”...

...”Een belangrijk aandachtspunt bij de totstandkoming van plannen is het feit dat de gehele Noordoostpolder is aangewezen als Belvédèregebied en genomineerd is om onderdeel te zijn van het door de UNESCO aangewezen uniek cultuurhistorisch erfgoed. Dominant in het polderlandschap zijn de grote open ruimte en de verre zichtvelden waardoor voorzieningen als Casteleynsplas en vuilstortplaats klein van schaal lijken. Het gebied Corridor Emmeloord-Kuinderbos heeft echter een aantal elementen dat door situering en vormgeving afwijkt

¹⁴ Ontwikkelingsvisie corridor Emmeloord – Kuinderbos, november 1999, Oranjewoud, proj.nr. 53797

van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Het is niet wenselijk om dit afwijkende karakter te verwijderen en het gebied aan te passen aan de rest van de Noordoostpolder. In de landschapsvisie wordt dan ook voorgesteld om het corridorgebied verder te benutten voor afwijkende voorzieningen en inrichting”...

...“De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- De toekomstige inrichting van de Corridor moet waar mogelijk inspelen op de ingrediënten van het uniek cultuurhistorisch erfgoed Noordoostpolder;*
- De huidige landschappelijke kwaliteiten van de Corridor worden versterkt of benadrukt;*
- De visie van de landschapsontwikkelingskaart moet richting geven aan de landschappelijke toetsing van initiatieven”...*

3.2 Overwegingen locatiekeuze Wellerwaard

Algemeen

De overwegingen die ten grondslag liggen aan de locatiekeuze voor Wellerwaard en, daarop volgend, de voorgestelde inrichting van Wellerwaard zijn complex en vloeien uiteraard ook voort uit de hiervoor genoemde overwegingen voor de ontwikkeling van de Corridor.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het realiseren van een zwemplas met bijbehorende voorzieningen, recreatieve routes en andere dagrecreatieve voorzieningen, het verbinden van Emmeloord met het Kuinderbos, het tenminste budget neutraal realiseren en een herinrichting van de stortplaats Het Friese Pad en omgeving voor doeleinden van recreatief gebruik vormden belangrijke vertrekpunten.

De functie wonen is later toegevoegd en vloeit indirect voort uit een wens van de Stuurgroep Oostrand Noordoostpolder¹⁵ (in 2000) om de recreatieplas minimaal budgettair neutraal te realiseren en indien mogelijk geld op te laten leveren. Al snel is in plan- en visievorming het realiseren van woningen, naast het verkrijgen van subsidies, gekozen als mogelijke kostendrager voor de recreatieve voorzieningen en groene inrichting.

In de afgelopen jaren zijn volkshuisvestelijke motieven aanvullend aanleiding geworden om de recreatieve onderdelen van Wellerwaard te combineren met een specifieke vorm van woningbouw.

Locatiekeuze Wellerwaard

De ligging van Wellerwaard kent een aantal landschappelijke overwegingen. Voor het noordelijk plandeel is gekozen voor kavels in de hoekverdraaiing van de verkavelingsstructuur in de Corridor. Deze hoekverdraaiing wijkt af van het modulair kavelsysteem van de Noordoostpolder (zie afbeelding § 4.2). En juist deze afwijking vormde in het oorspronkelijk ontwerp het vertrekpunt voor het situeren van de nederzettingen; *nederzettingen op de plaats van draaipunten / overhoeken in de kavelstructuur*¹⁶.

Aangesloten is bij nog enkele elementen die de Corridor verbijzonderen (en afwijken van het oorspronkelijk ontwerp), te weten: de voormalige stortplaats De Terp, de Casteleynsplas, het Friese Pad en het Burchttochtgebied.

Het ontwerp Wellerwaard poogt optimaal gebruik te maken van de ligging tussen deze elementen. Elementen die momenteel nog volledig op zichzelf staan en afgezet tegen het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder, dit ontwerp “verrommelen” (zie hoofdstuk 5, § 5.1).

15 provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en IJsselham, Waterschap Noordoostpolder, FBT, NLTO, Domeinen, Staatsbosbeheer en LNV directie Noordwest.

16 Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk - Deel I, Beek & Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S Landschapsarchitecten, Utrecht, augustus 2004

Het zuidelijk plandeel (zie § 2.3) wordt omsloten door deze elementen. Zij ontnemen grotendeels het zicht op deze locatie vanuit het noorden, zuiden en westen. Dit beperkt de ruimtelijke impact op het landschap (openheid) van dit deel van de Corridor.

Op basis van milieu-onderzoek naar de bodemgesteldheid, geohydrologie, stijghoogten etc., gekoppeld aan een programma van eisen ten behoeve van een recreatieplas heeft de Stuurgroep Oostrand Noordoostpolder een voorkeur uitgesproken voor een recreatieplaslocatie ten oosten van de huidige Casteleynsplas.

Daarnaast spelen ook enkele praktische overwegingen een rol. Wellerwaard ligt op een ideale fietsafstand (3 km) van Emmeloord. “Buiten uit” en toch dicht bij Emmeloord. De combinatie van de Casteleynsplas, de golfbaan en het Burchttochtgebied maken het gebied daarbij meer aantrekkelijk voor dagrecreatieve voorzieningen dan elders. En tenslotte ligt het noordelijk plandeel op kleinere, bedrijfseconomische minder rendabele gronden, wat financieel gunstiger is voor het verkrijgen van eigendommen voor doeleinden anders dan landbouw (recreatie en woningbouw).

Voor het voorgestelde ontwerp van Wellerwaard zijn aanzienlijke subsidiegelden ontvangen van het Rijk en gereserveerd door de Provincie Flevoland. Dit heeft de gemeente Noordoostpolder gesterkt in de gemaakte voorstellen voor inrichting van Wellerwaard als onderdeel van het recreatief uitloopgebied Corridor.

3.3 Overwegingen inrichting Wellerwaard

Algemeen

Een beschrijving van de inhoud van het plan is te vinden in § 2.3. Hieronder volgt een toelichting op de inrichting en inpassing in het landschap. De toelichting geeft inzicht in de afwegingen die ten grondslag liggen aan de gekozen inrichting.

Inpassing in het landschap

Het ontwerp speelt in op een verweving met de Casteleynsplas zodat een groot plassengebied ontstaat. Daarbij is gezocht naar een aansluiting op het polderlandschap die past bij wetmatigheden van groene complexen en bossen in de polder. Deze spelen vaak in op lange rechte lijnen in de polder, het ritme van verkaveling en de maat van verkaveling.

Landschappelijk kader

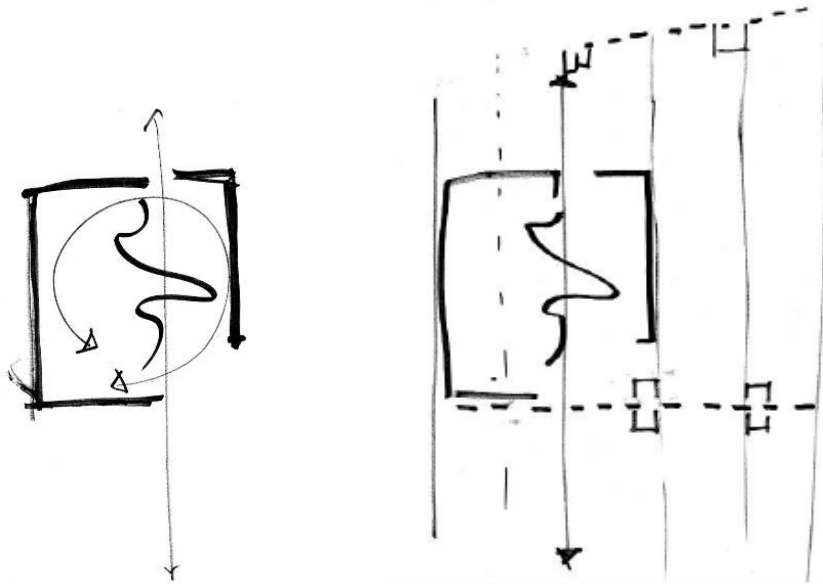
Het ontwerp van de plas is voor een belangrijk deel geïnspireerd op de Casteleynsplas. De Casteleynsplas kent veel natuurwaarden en is om die reden enigszins afgeschermd voor publiek. Ruimtelijk vertaalt dat zich in een zoom van beplanting om de plas die het water uit het zicht onttrekt.

De maat van de plas met beplanting overstijgt de maat van de polderkavel (2 kavels). De grenzen volgen een aantal lijnen in de polder: snelweg A6, Friese Pad, Burchttocht en Casteleynsweg. Er is daarbij ruimtelijk sterke menging met de beplanting langs de snelweg en de laanbeplanting en erfbeplanting langs de Casteleynsweg.

De grotere ruimtelijke maat en de gevarieerde grenzen maken de plas een uniek element in de polder dat gelijk opvalt. Een dergelijk alleenstaand (ruimtelijk) element is nergens in de polder te vinden. Het is een incident. Deels haalt de Casteleynsplas haar waarde uit dit feit.

Een totaal nieuwe vormgeving en inpassing van de plas zou het aantal incidenten op deze plek te groot maken waarbij het gevaar ontstaat dat de logica van de polder op een groter schaal verloren gaat. Daarom wordt de nieuwe plas ruimtelijk onderdeel van de bestaande plas. Er ontstaat nu een ruimtelijk groenelement van 3 kavels. Om dit effect te bereiken worden een zelfde beplanting als omkadering toegepast.

De nieuwe plas wordt daarbij als 'groene' recreatiekavel beschouwd. Het heeft daarom een strakke overgang met een kavelsloot naar de omliggende akkerbouwkavels. Het ontwerp is erop ingericht dat er in de structuur (watergangen, ligging kavels, ligging openbare ruimte en zichtassen) van het plan heldere rechte overgangen zijn naar het polderlandschap.



Inpassing: groen landschappelijk kader gebaseerd op poldermaten en rechte lijnen met eigen binnenwereld gebaseerd op oevers en beplanting in Casteleynsplas. Welbeschouwd is de Casteleynsplas uniek in haar positie en inpassing, maar deze wijze van inpassen in de polder is op andere wijzen terug te zien in de polder, waar bossen zijn ingeplant op basis van het verkavelingspatroon en met rechte begrenzingen. Binnen de groene complexen zijn onder meer vrije vormen te vinden.

Casteleynsplas

De nieuwe plas is in tegenstelling tot de Casteleynsplas primair bedoeld om te recreëren. Echter, de functionele scheiding vraagt wel om het creëren van een relatie tussen beide plassen.

Het biedt een uitgelezen kans om het totale gebied beleefbaar te maken voor de recreant en de bewoner. Binnen de landschappelijke omkadering wordt een wereld geschapen van twee plassen waartussen ruimtelijke relaties ontstaan en zichtassen worden gemaakt. Daarvoor zullen bomen en struweel om de Casteleynsplas gekapt moeten worden.

Binnen het landschappelijk kader wordt met de meer vrije vorm van de zwem- en woonplas aangehaakt op de vormgeving van de oostelijke begrenzing van de Casteleynsplas.

Bewoning wordt vanuit de polder afgeschermd met beplanting van het landschappelijk kader te voorkomen. In de binnenwereld hebben de huizen een uniek uitzicht op de plas. In het recreatiegebied zijn op een aantal plaatsen openingen naar de polder gelaten om het landschap van de Noordoostpolder te beleven.

De beide plassen vormen grote open ruimtes die Wellerwaard een robuuste uitstraling geven. De vele (lange) zichtlijnen in Wellerwaard bevorderen de oriëntatie en beleefbaarheid en geven toch het gevoel in de polder te zijn.

Het Friese Pad

Het Friese Pad is één lange rechtstand van ruim 6 kilometer met begeleidende beplanting van Essen aan de westzijde. Van oorsprong was deze weg niet in de Noordoostpolder ontworpen. In de toekomst gaan er echter wel een ruimtelijk effect van uit. De beplanting is dezelfde als aan de oorspronkelijke polderwegen en zal de ruimte tussen snelweg en Friese Pad visueel gaan scheiden.

Het Friese pad verbindt nu de plas Wellerwaard en Casteleynsplas met het omliggende landschap en rijgt het meerdere deelgebieden visueel en functioneel aaneen, zoals ook de golfbaan.

Binnen het plangebied zal het Friese Pad beide plassen visueel scheiden door de beplanting. Dit wordt onwenselijk geacht. De bomen zullen dan ook verwijderd worden. Dit wordt op hoger landschappelijk niveau verantwoord omdat de beplanting niet past in de ruimtelijke structuur van de polder.

De beplanting verbindt de diverse deelgebieden in de Corridor ruimtelijk aaneen. Daarmee zorgt het onbedoeld voor een ordening van de verschillende deelgebieden in Wellerwaard. Ook zorgt het voor een inpassing vanaf de snelweg van de afvalheuvel met golfbaan, een opvallend afwijkend element. Om dit gunstige effect te behouden zal de wegbeplanting even het plangebied worden binnengetrokken als entree.

Functioneel blijft door deze weg de verbinding met de grote lijnen in het polderlandschap behouden. Daarom blijft de weg op haar plaats liggen.

Van belang is het Friese Pad als ontsluitend element van heel Wellerwaard. Het Friese Pad is de toegang en entree van Wellerwaard. De wijze waarop de entrees langs deze weg vormgegeven zijn kennen eigen regels aangezien dergelijke toegangen en een dergelijk weg zonder enige bebouwing of functie daaraan gekoppeld in de polder niet voorkomen. De plas wordt beschouwd als 'recreatiekavel'. Het uiterlijk zal daarom robuust en landelijk zijn.

Vanwege de functie en het meer intensieve verkeer dat de plas zal veroorzaken, worden aan de noord en zuidzijde van het recreatiegebied drempels toegepast om de snelheid te remmen. Hetzelfde wordt bij de toegang naar het 'Schiereiland' gedaan.

Casteleynsweg en Burchtweg

Beide wegen zijn klassieke polderwegen met laanbeplanting en aan de weg georiënteerde landbouwbedrijven met erfsingels. Daarachter bevindt zich de grote open ruimte. Deze structuren zijn door de hele polder continue aanwezig en maken de polder herkenbaar en geven het een menselijke maat. Om deze helderheid en verbinding met de groter polder te behouden wordt het erf langs de Casteleynsweg die op de 'recreatiekavel' staat vrij gehouden.

Golfbaan

De 9 holes golfbaan heeft een unieke locatie op de (voormalige) stortplaats. Het is net als de Casteleynsplas een uniek incident in het landschap. De golfbaan op 17 meter hoogte geeft een bijzonder uitzicht op de omgeving en Wellerwaard. In het ontwerp van Wellerwaard is rekening gehouden met de aansluiting op de routes (fiets- en voetpaden) vanaf de golfbaan. Verder biedt het ontwerp van Wellerwaard de mogelijkheid om een doorsteek te maken met het water en de recreatieve routes, mocht de golfbaan in de toekomst uitbreiden op de kavel oostelijk van de zwemplas.

Burchttochtgebied

De Burchttocht vormt de harde en heldere noordgrens. Het Burchttochtgebied is een lijnvormig element langs de Burchttocht. Daarin is een combinatie van natuur met een recreatief routestelsel aangebracht. Het gebied vormt de (toekomstige) verbinding voor de natuur en extensieve recreatie naar het Kuinderbos. Het is ontsloten op het Friese Pad en krijgt een verbinding met Wellerwaard voor voetgangers, fietsers en ruiters via 2 (toekomstige) bruggen over de Burchttocht.

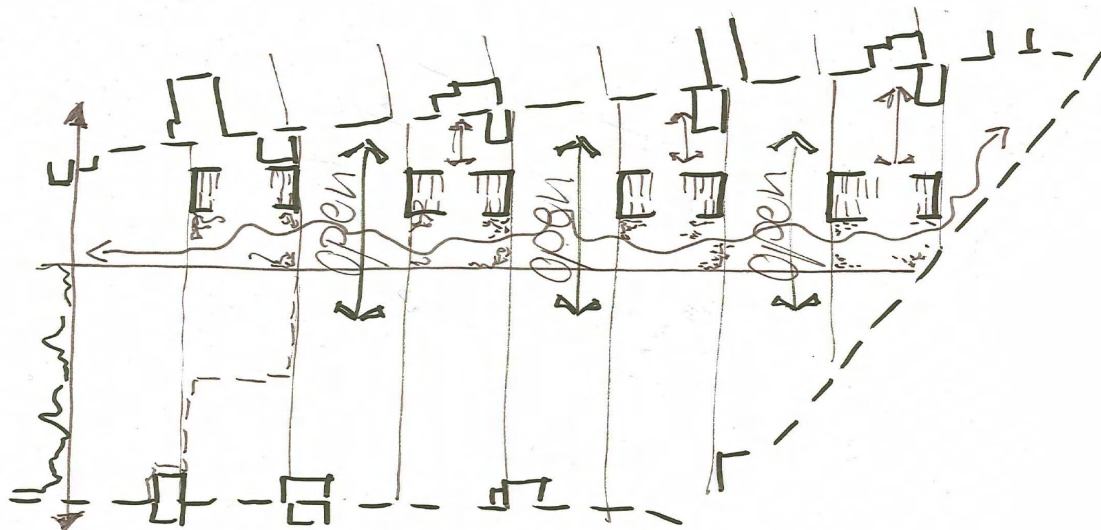
Noordelijk plandeel

Het ontwerp voor het noordelijk plandeel is vooralsnog ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerp 'Trompa' zoals dat door de raad destijds is vastgesteld. De ontwerpprincipes voor dit deel zijn via de procedure experimentenkader van de Provincie Flevoland vastgelegd.

Dit plandeel bestaat uit het al bestaande element Burchttochtgebied van het Waterschap. In het Burchttochtgebied zijn een waterberging, ecologische natte verbinding en recreatieve routestructuren langs de bestaande Burchttocht samengevoegd tot één functioneel gebied. De inrichting bestaat uit twee lijnvormige watergangen (waarvan de Burchttocht oorspronkelijk is) met daar tussenin de genoemde functies. De beplanting kent een open – dicht structuur die overeenkomt met de polderverkaveling. De verdichting ligt daarbij in het verlengde van de bestaande erven aan de Burchtweg.

De woonbebouwing, het nieuwe element dat wordt toegevoegd grenst direct aan de noordzijde van het Burchttochtgebied. De keuze om aan de noordzijde van het Burchttochtgebied woningbouw te realiseren was ingegeven door de gedachte dat woningbouw hier de bestaande (recreatieve) verbinding, met het oog op de hoofddoelstelling voor de Corridor, robuuster en meer aantrekkelijk maakt. Door de aanleg van het Burchttochtgebied waren de kavels hier al verkleind, en voor landbouw minder geschikt.

Voor de inrichting is aangesloten op het ritme van de aanwezige verkaveling, zoals die ook gehanteerd is bij de inrichting van het Burchttochtgebied. Het woongebied bestaat ook uit een afwisseling van open en "dichte" deelgebieden. De "dichte" deelgebieden zijn begrensd door een windsingel, een verwijzing naar de agrarische erven met singel. De plek van deze drie meer verdichte deelgebieden is zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de bestaande agrarische erven aan de Burchtweg en de verdichte gebieden van het Burchttochtgebied. Op deze manier blijft de openheid in de tussenliggende gebieden behouden. De woningen die in het open tussengebied worden voorgesteld krijgen een strak kader voor beeldkwaliteit en geen eigen erf of tuin om zo de openheid te borgen.



3.4 Conclusie

Dit hoofdstuk schetst de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de (voorgestelde) inrichting en locatiekeuze van de Corridor en Wellerwaard. Uit deze overwegingen blijkt dat locatiekeuze en inrichting reeds voor een belangrijk deel is ingekaderd door rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het bepaalt in grote lijnen de ruimte voor ontwikkeling en geeft hier richting aan.

Met de Corridor wordt een fysieke recreatieve verbinding beoogd tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Wellerwaard verbindt zoals gezegd enkele bestaande nog op zichzelf staande elementen in het landschap van de Corridor. Dit vermindert de bestaande “verrommeling”. Daarbij worden enkele belangrijke cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen en inrichtingsprincipes in acht genomen en levert het tegelijk een bijdrage aan de doelstellingen.

Daarnaast wordt geconstateerd dat juist het landschap van de Corridor op onderdelen afwijkt van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Die afwijkingen bepalen voor een groot deel het karakter van het gebied en geven het een eigen kwaliteit en identiteit. Met Wellerwaard is er voor gekozen daarbij aan te sluiten en waar mogelijk deze kwaliteiten te versterken.

Tenslotte is bij locatiekeuze en voorgestelde inrichting rekening gehouden met de cultuurhistorische kenmerken van de Noordoostpolder en de Corridor.

Ondanks deze zorgvuldige overwegingen adviseert de Commissie om locatie-alternatieven voor woningbouw te beschouwen, die zorgen voor minder negatieve effecten op het landschap. Om die reden is in de navolgende hoofdstukken de locatiekeuze voor woningen nader beschouwd en onderbouwd.

4. Alternatieven woningbouw

Algemeen

Uit het advies van de Commissie en gesprekken met de werkgroep van de Commissie blijkt namelijk dat vooral de geplande woningbouw, in met name het noordelijk plandeel van Wellerwaard, door de Commissie wordt gezien als activiteit die een grote impact op het landschap kan hebben, en onvoldoende in beeld is gebracht. In haar advies verwoordt zij dit als volgt.

De Commissie beveelt aan om voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan, de effecten op de beleefde kwaliteit (openheid, afleesbaarheid) in dit deel van de Noordoostpolder in beeld te brengen. Breng ook de effecten op fysieke kwaliteit (gaafheid en geconserveerdheid) en de inhoudelijke kwaliteit (kenmerkendheid en ensemblewaarde) van de gehele Noordoostpolder in beeld¹⁷.

De Commissie adviseert voorafgaand aan de besluitvorming een mma en eventueel andere alternatieven te beschrijven dan wel te beschouwen die er voor zorgen dat er minder negatieve effecten op het landschap zijn.

Gezien de grote cultuurhistorische waarde van het landschap van de Noordoostpolder, is de ontwikkeling van alternatieven om negatieve effecten te vermijden heel belangrijk. De Commissie acht de beschrijving van de alternatieven en het mma onvoldoende, omdat belangrijke maatregelen voor behoud en/of versterking van het landschap ontbreken.

In de aanvulling zijn geen alternatieven onderzocht. Het voornemen is extra beschreven en er is een aantal extra maatregelen toegevoegd aan het voornemen. Er is in de aanvulling niet onderbouwd waarom andere alternatieven niet onderzocht zijn of waarom deze zijn afgefallen. Er zijn zeker locatie- en inrichtingsalternatieven mogelijk met minder gevolgen voor het landschap. Die behoren in het MER beschouwd te worden.

De Commissie adviseert voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan Wellerwaard alternatieven te beschrijven voor de locatie van de woningen binnen de Corridor en de uiteindelijke locatiekeuze binnen het gemeentelijk grondgebied. .

Om aan dit advies tegemoet te komen volgt in dit hoofdstuk in woord en beeld een toelichting op de locatiekeuze van - en mogelijke alternatieve locaties voor de woningen binnen de Noordoostpolder en binnen de Corridor.

¹⁷ Zie voor een verdere toelichting op mogelijke waarderingscriteria voor cultuurhistorie de Handreiking cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA.

4.1 Onderzoeksmethode

Opzet onderzoek

Het advies van de Commissie richt zich nadrukkelijk op onderzoek naar alternatieve locaties voor-, en/of inrichtingen van de woningbouw die de negatieve effecten op het landschap verminderen. In dit hoofdstuk wordt naast de referentiesituatie een aantal alternatieven beschreven. In hoofdstuk 5 worden vervolgens deze alternatieven beoordeeld.

Met behulp van de ‘Handreiking Cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA’¹⁸ is de systematiek van beoordeling van varianten ten opzichte van de referentiesituatie inhoud gegeven.

Kenmerken en inrichtingsprincipes

De beschrijving van de referentiesituatie van het (historisch) landschap is gegeven in Hoofdstuk 2, § 2.1 Beschrijving Noordoostpolder en §2.2 Beschrijving Corridor. In dit hoofdstuk volgt in § 4.2 een korte samenvatting van deze referentiesituatie aan de hand van kenmerken en inrichtingsprincipes die “polder-breed” (voor de gehele Noordoostpolder) gelden en kenmerken die als specifieke kwaliteit (aanvullend) gelden voor de Corridor. Deze beschrijving van de referentiesituatie is noodzakelijk om de effecten van de varianten te kunnen bepalen en beoordelen.

Het onderscheid naar kenmerken en inrichtingsprincipes die “polder-breed” gelden en kenmerken die als specifieke kwaliteit (aanvullend) gelden voor de Corridor heeft tot gevolg dat de gekozen variant buiten de Corridor (zie § 4.3) alleen op de kenmerken “polder-breed” wordt beoordeeld.

De kenmerken en inrichtingsprincipes die “polder-breed” gelden, en in deze beoordeling worden betrokken, zijn gebaseerd op de zogenoemde statuswaarden die beleidsmatig zijn vastgesteld. Het gaat dan om kenmerken en inrichtingsprincipes zoals die benoemd zijn in de Nota Belvédère (zie afbeelding § 4.2).

1. Een ring van dorpen,
2. Het assenkruis van de hoofdwegen en hoofdvaarten,
3. Een daarop aansluitende regelmatige verkaveling, geënt op de toenmalige landbouwkundige productietechniek,
4. Karakteristiek repeterend patroon van boerderijen met twee of vier boerderijen bij elkaar gegroepeerd aan een landbouwweg, voorzien van royale erfbeplantingen en karakteristieke erfpalen,
5. Rijtjes arbeiderswoningen met omringende beplanting,
6. Grofmazig patroon van wegbeplantingen, die de relatief beperkte maatvoering benadrukken, hiërarchie van wegbeplantingen, overeenkomend met de functie,
7. Bossen op de landbouwkundig slechte gronden.

In de beoordeling wordt punt 1. breder geïnterpreteerd. Ook het effect op de concentrische opbouw van de Noordoostpolder is hierin meegewogen.

¹⁸ Handreiking Cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed & Projectbureau Belvédère, Witteveen+Bos, juni 2008

In de beoordeling wordt punt 4. breder geïnterpreteerd. Ook de bebouwingsstructuur van de gehele Noordoostpolder, woonbebouwing in/of aansluitend aan Emmeloord of in/aan de dorpen, wordt hierbij beschouwd.

Aanvullend ziet de gemeente nog de volgende kenmerken (zie afbeelding § 4.2):

8. Grote mate van openheid
9. Weinig tot geen restruimte en “verrommeling”

Voor de kenmerken van de Corridor gaat het om de volgende aanvullende individuele kenmerken (zie afbeelding § 4.2):

10. Aanwezigheid van grote, niet oorspronkelijke, elementen in het landschap
11. Afwijkendheid op oorspronkelijke polderontwerp

Verder is de beoordeling van de effecten van de varianten op het landschap, mede op aangeven van de commissie, beperkt tot het facet ‘historische geografie’.

Kwaliteiten en waarderingscriteria historische geografie

Voor de waardering van de kenmerken van het facet Historische geografie worden in de genoemde handreiking objectieve waarderingscriteria aangereikt. Deze criteria zijn gebaseerd op een drietal kwaliteiten, te weten de beleefde kwaliteit, de fysieke kwaliteit en de inhoudelijke kwaliteit.

Bij beleefde kwaliteit gaat het om de waarderingscriteria: *Herkenbaarheid / zichtbaarheid en Herinnerbaarheid*.

De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: afwisselendheid, zichtbaarheid van landschapselementen en patronen en de herkenbaarheid daarvan, associatie met toegeschreven kwaliteit, ‘match’ met omgeving (passendheid).

Bij fysieke kwaliteit gaat het om de waarderingscriteria: *Gaafheid en Geconserveerdheid*.

De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: mate waarin landschapselementen en – patronen intact zijn, mate waarin het oorspronkelijk karakter behouden is.

Bij inhoudelijke kwaliteit gaat het om de waarderingscriteria: *Zeldzaamheid, Informativiteit, Samenhangendheid en Representativiteit*

De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: het aantal vergelijkbaren landschapstypen c.q. lijnen, patronen en elementen uit dezelfde periode binnen dezelfde regio, de afleesbaarheid/herkenbaarheid van het historisch landschap, de ensemblewaarde (de mate waarin elementen onderdeel vormen van een grotere eenheid).

Om de verschillen aan te kunnen duiden met de referentiesituatie worden de effecten als volgt gerubriceerd weergegeven:

- | | |
|--|----|
| - zeer negatief | -- |
| - negatief | - |
| - te verwaarlozen of niet van toepassing | 0 |
| - positief | + |
| - zeer positief | ++ |

Een Nulalternatief en MMA

Volgens de Wet milieubeheer moet in een milieueffectrapportage in ieder geval een Nulalternatief en een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) worden beschreven.

Het Nulalternatief is de situatie die ontstaat als het voornemen niet wordt uitgevoerd. Dit is de referentiesituatie zoals die nu aanwezig is en hierna beknopt beschreven is in § 4.2 (In Hoofdstuk 2, § 2.2 staat een uitgebreide beschrijving). Dit is dan het uitgangspunt waarmee de verwachte gevolgen voor het landschap van de alternatieven worden vergeleken.

Naast dit alternatief adviseert de Commissie om een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) te onderzoeken, dat uitgaat van behoud en mogelijk versterking van de landschapswaarden.

De gemeente kiest als MMA voor het onderzoeken van de strategie waarbij de voorgestelde woningbouw gerealiseerd wordt op vrijkomende agrarische erven.

Keuze alternatieven

De gemeente beperkt zich in het beschrijven van alternatieve locaties voor woningbouw tot een drietal locaties, te weten: A) een locatie buiten de Corridor direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied noordelijk van Emmeloord, B) een locatie binnen de Corridor direct aansluitend aan het Kuinderbos en C) de locatie Wellerwaard (zie afbeelding in § 4.3).

Het zoekgebied voor alternatieve locaties voor woningbouw is daarmee beperkt tot de Corridor en de directe omgeving van Emmeloord. Deze keuze is gebaseerd op een richtinggevende uitspraak (essentiële element) uit het Omgevingsplan Flevoland 2006 van de provincie Flevoland. In het Omgevingsplan (§ 7.3.4.) geeft de provincie essentiële elementen van het provinciale beleid weer. Zo worden ...*“Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de door hen aangegeven stedelijke gebieden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dan het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied”*...

Daarnaast benoemt de provincie (Hoofdstuk 8 Uitvoeringsagenda) een aantal maatregelen waar de provincie zich op richt bij het tot uitvoering brengen van haar omgevingsbeleid. De provinciale inzet is daarbij op de eerste plaats gericht op de uitvoering van het beleid in de speerpuntgebieden. Noordelijk Flevoland is zo'n speerpuntgebied (§ 8.1.) Binnen dit speerpuntgebied is de beleidsopgave ...*“Corridor Emmeloord – Kuinderbos, Ruimte voor verweving van intensievere vormen van recreatie, toerisme en bewoning met natuur en waterberging”*...

De hier voorgestelde alternatieve locaties voor woningbouw zijn het meest in overeenstemming met het provinciaal beleid (en daarmee indirect het rijksbeleid) en worden daarmee het meest kansrijk geacht om te onderzoeken.

4.2 Referentiesituatie Corridor

Algemeen

De referentiesituatie is de toestand van het milieu in het referentiejaar indien Wellerwaard niet ten uitvoer wordt gebracht. Het betreft anders gezegd de huidige situatie en de autonome ontwikkeling daarvan bij ongewijzigd beleid. Een beschrijving van de huidige situatie is ook terug te vinden in hoofdstuk 2, § 2.2 Beschrijving Corridor. Hier volgt een samenvatting aan de hand van de kenmerken en inrichtingsprincipes zoals die in § 4.1 zijn benoemd.

Kenmerken status Belvédère (zie afbeelding pag. 50 en afbeeldingen § 2.1):

- *Een ring van dorpen*
De ring van dorpen bestaat uit de tien dorpen van de Noordoostpolder onderling verbonden door de 'ring-wegen'. In de Corridor gaat het om Oosterringweg. Deze weg doorsnijdt de Corridor in het Noorden op het breedste punt en verbindt de, buiten de Corridor gelegen, dorpen Bant en Luttelgeest.
- *Het assenkruis van de hoofdwegen en hoofdvaarten*
Een deel van het assenkruis grenst aan de Corridor. Het begrenst de Corridor in het westen. Het gaat om de verbinding (A6), Lemstervaart, de kavel ten westen en de parallelweg (Banterweg).
- *Een daarop aansluitende regelmatige verkaveling, geënt op de toenmalige landbouwkundige productietechniek.*
In de Corridor is het regelmatige verkavelingspatroon, van twee landbouwwegen met erven met dwars daarop de kavels van 300 x 800 m en daar tussenin een tocht, terug te vinden tussen de Oosterringweg en de Burchtweg.
- *Karakteristiek repeterend patroon van boerderijen met twee of vier boerderijen bij elkaar gegroepeerd aan een landbouwweg, voorzien van royale erfbeplantingen en karakteristieke erfpalen.*
In de Corridor is dit patroon herkenbaar bij de Casteleynsweg, Burchtweg, Oosterringweg en Wellerzandweg.
- *Rijtjes arbeiderswoningen met omringende beplanting.*
In de Corridor komen de rijtjes arbeiderswoningen op diverse plekken voor.
- *Grofmazig patroon van wegbeplantingen, die de relatief beperkte maatvoering benadrukken, hiërarchie van wegbeplantingen, overeenkomend met de functie.*
Dit patroon is in de Corridor nog redelijk intact langs de Casteleynsweg, Burchtweg, Oosterringweg en Wellerzandweg.
- *Bossen op de landbouwkundig slechte gronden.*
In het noorden van de Corridor ligt het Kuinderbos. Dit is het grootste bosgebied van de Noordoostpolder en ligt op, voor landbouwkundige doeleinden minder geschikte, zandgronden.

Aanvullend kenmerk Noordoostpolder (zie afbeelding pag. 51):

- *Grote mate van openheid.*
Een grote mate van openheid is in de Corridor met name terug te vinden tussen de Burchtweg en de Oosterringweg.
- *Weinig tot geen restruimte en “verrommeling”*
In de Corridor doet zich deze situatie voor tussen de Burchtweg en de Wellerzandweg.

Aanvullend kenmerk Corridor (zie afbeelding pag. 52):

- Aanwezigheid van grote, niet oorspronkelijke, elementen in het landschap.
In de Corridor ligt een aantal grote elementen dat geen onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder, maar later zijn toegevoegd vanuit een fysieke en/of sociaal-economische noodzaak. Het gaat hier om de snelweg A6, zandwinplas Casteleynsplas, de golfbaan op de voormalige stortplaats, het Burchttochtgebied, het Opvangcentrum Luttelgeest en de uitbreiding van het bedrijventerrein De Munt. Daarnaast ligt er evenwijdig en grenzend aan de A6 een ruimtelijke reservering voor een snelle OV-verbinding.
- Afwijkendheid op oorspronkelijke polderontwerp.
In de Corridor is op een aantal punten afgeweken van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Het gaat hier om het Friese Pad, welke later is aangelegd en de enige weg in de Noordoostpolder is waarlangs geen bebouwing staat. De Kuinderweg is de enige hoofdweg (met uitzondering van de Steenwijkerweg) die geen onderdeel uitmaakt van het assenstelsel of van de Ring. Het Kuinderbos heeft in tegenstelling tot het Voorsterbos, Schokland en Urkerbos een rafelige bosrand, wat geaccentueerd wordt door een uitloper richting het Opvang Centrum Luttelgeest. En tenslotte kent het verkavelingspatroon op tal van plaatsen afwijkingen ten opzichte van het gebruikelijke patroon.

Autonome ontwikkeling

Onder een autonome ontwikkeling verstaan we de ontwikkeling van het Corridor bij afwezigheid van gemeentelijke visies en of ander ruimtelijk kaderstellend beleid. In dat geval worden, door de grootschalige verkavelingopzet, geen veranderingen van structurele aard verwacht.

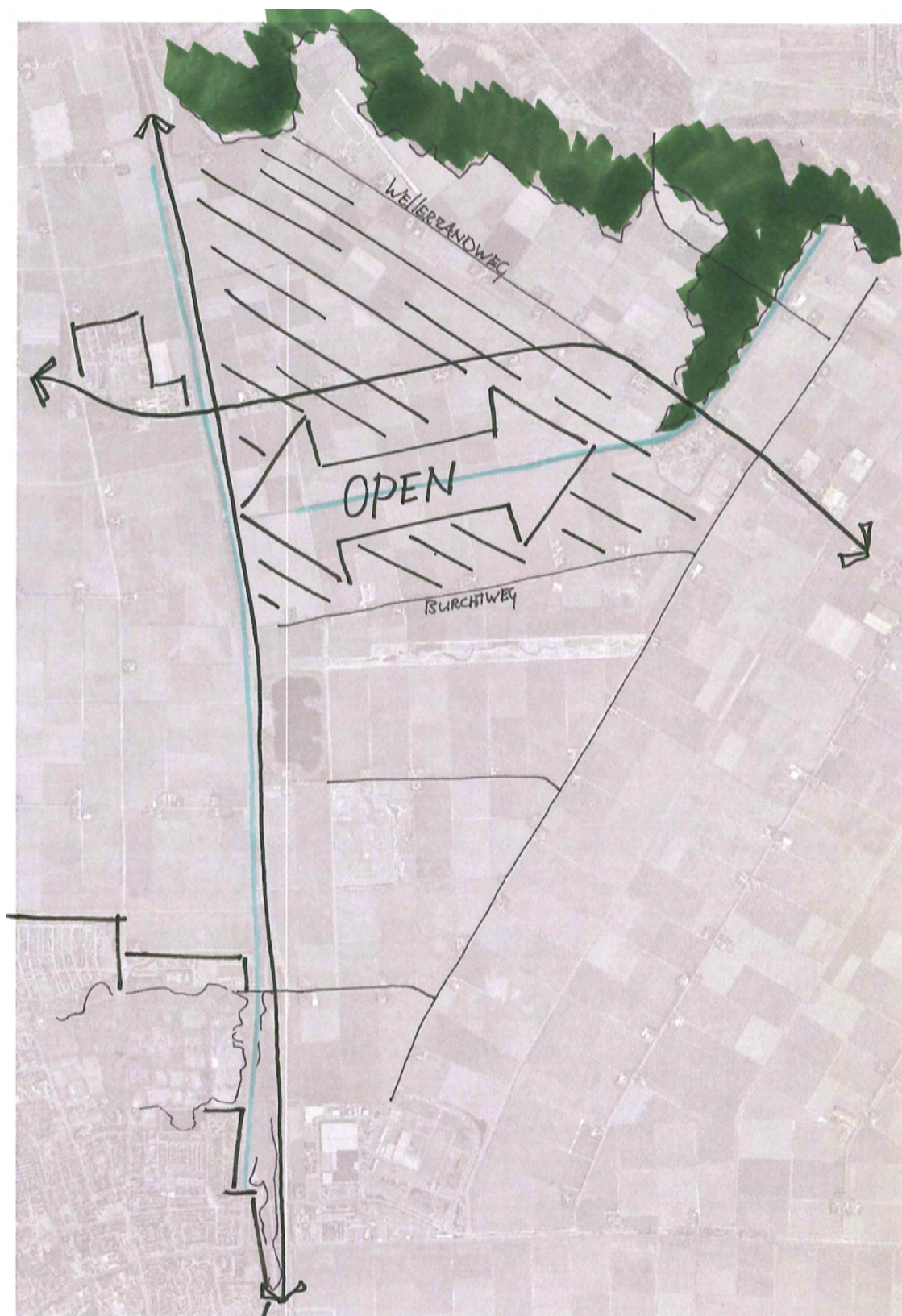
De enige ontwikkelingen die bij een autonome ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt, is de verwachting dat op een deel van de agrarische bouwpercelen de bebouwing en omvang daarvan zal toenemen en op een ander deel van de erven de agrarische activiteit zal verdwijnen, wat leegstand tot gevolg kan hebben.

Deze ontwikkeling is dan vooral van invloed op:

- de schaal (korrelgrootte) van boerderij-erven;
- de openheid (grotere elementen in de openruimte);
- het beplantingspatroon (doorbreking van de vaste schaal van erfbeplantingen);
- het bebouwingspatroon (vergroting van bebouwingsclusters in de openheid, wijziging in de verhouding traditionele boerderij en schuren)



De Belvédère - kenmerken van de Noordoostpolder
in de Corridor.



De aanvullende kenmerken van de Noordoostpolder. Openheid en weinig tot geen restruimte en "verrommeling".

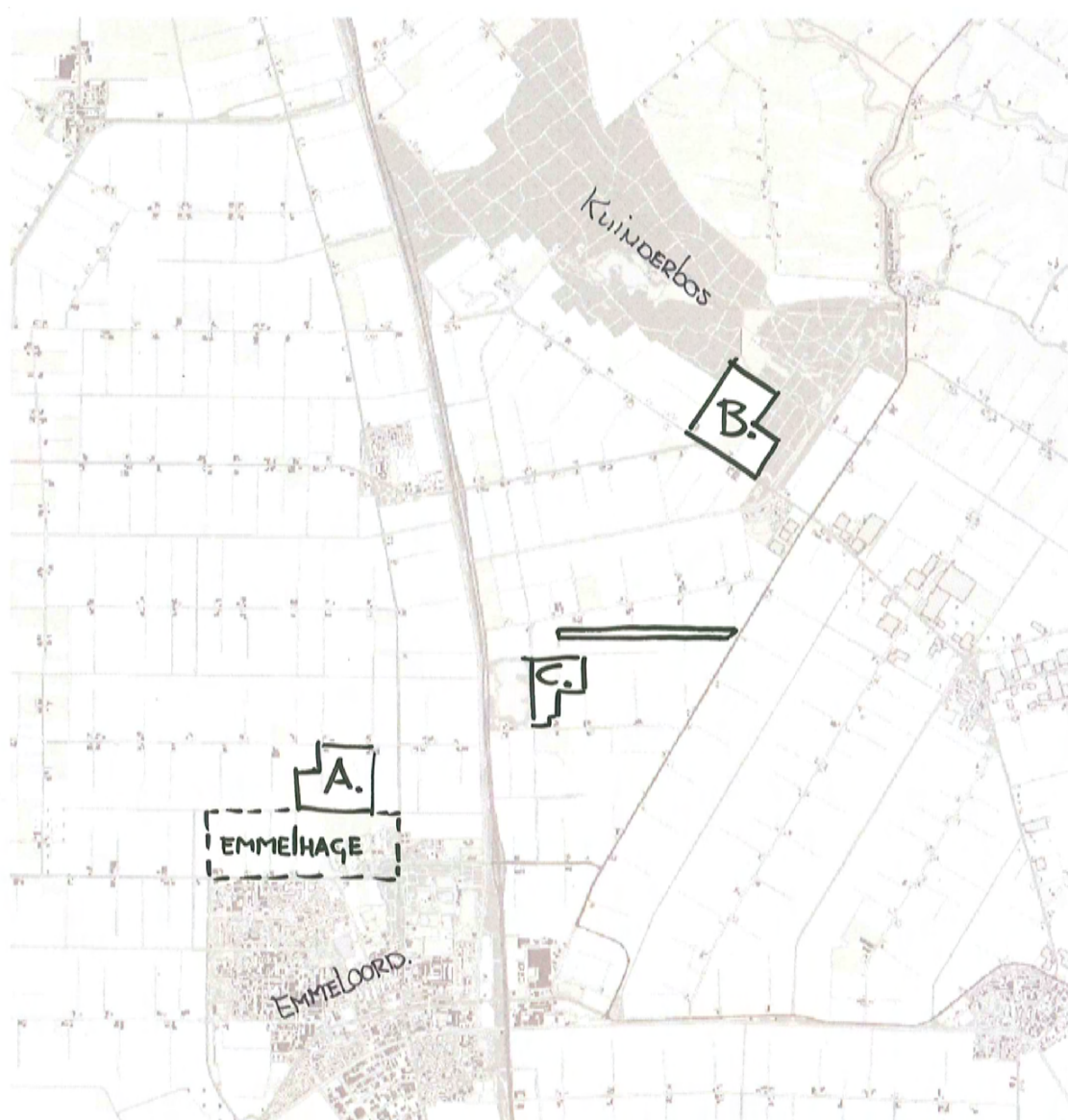


De aanvullende kenmerken van de Corridor. Grote niet oorspronkelijke elementen en afwijkingen op het 'polderontwerp'.

4.3 Alternatieve woningbouwlocaties

Algemeen

Hieronder volgt een beschrijving van alternatieve woningbouwlocaties. Het gaat om een locatie Noordelijk van Emmeloord, ten noorden van Emmelhage (buiten de Corridor). Een tweede locatie ligt in het noorden van de Corridor tegen het Kuinderbos aan. En de derde locatie betreft Wellerwaard zelf, zoals nu wordt voorgesteld in het Bestemmingsplan Wellerwaard. Tenslotte is er nog een meest milieuvriendelijk alternatief beschreven, woningbouw op vrijkomende agrarische erven.



Alternatieven locatie woningbouw

Uitgangspunten woningbouwopgave

Bij het ontwikkelen van de woningbouw zullen de woningen, wegen, grondlichamen, water en beplantingen geleidelijk ontstaan. Uitgangspunt is een beoordeling van de uiteindelijke situatie van een bebouwd gebied met een volgroeide beplanting. Het ruimtebeslag van deze woningbouw is ruim aangehouden en bepaald op 60 ha. (2,5 kavel). Het ruimtebeslag is gebaseerd op de uitgangspunten van Wellerwaard. Een woonmilieu in het topsegment voor 165 woningen waar de kavels starten bij 1000 m² met een vergelijkbare omvang aan water en natuur.

Alternatief A) noordelijk van Emmeloord

Dit alternatief gaat uit van een aanhechting van de woningbouw aan de noordzijde van de bestaande uitbreiding Emmelhage. De locatie, ca. 2,5 kavel, ligt ingeklemd tussen de Onderduikersweg in het noorden, de Banterweg (met in achtnaam van de geluidzone) in het oosten en de bestaande tocht (watergang) ten noorden van Emmelhage. Het betreft dan een uitbreiding aan het bestaand stedelijk gebied van Emmeloord, ontsloten via de Banterweg.

Geopperd is de mogelijkheid om de woningbouw oostelijk van de Banterweg te realiseren, in het assenkruis. Deze optie valt af vanwege de geluidhinderzone van de snelweg A6 en de provinciale weg, Banterweg (N718).

Alternatief B) tegen het Kuinderbos aan

Dit alternatief gaat uit van een aanhechting van de woningbouw aan het Kuinderbos. De locatie, ca. 2,5 kavel, ligt ingeklemd tussen de Schansweg in het Noorden, de Oosterringweg en Wellerzandweg in het zuiden en de uitloper van het Kuinderbos langs de Kuindervaart in het oosten. Zowel de Schansweg als de Wellerzandweg of Oosterringweg kunnen als ontsluiting dienen. De locatie biedt veel mogelijkheden voor een woonlocatie in het topsegment en is in diverse visies genoemd als potentiële locatie voor landgoederen.

Alternatief C) Wellerwaard

Dit alternatief gaat uit van de in het bestemmingsplan Wellerwaard en de MER voorgestelde locaties ter hoogte van de Casteleynsplas en het Burchttochtgebied. Een uitgebreide omschrijving is terug te lezen in § 2.3. Binnen dit alternatief is de woningbouw duidelijk gesplitst in een noordelijk plandeel (boven het Burchttochtgebied) en een zuidelijk plandeel (tussen de golfbaan, Casteleynsplas en de Burchttocht). Om die reden wordt naast een beoordeling van heel Wellerwaard, de beoordeling ook over de afzonderlijke plandelen gegeven.

Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA)

Dit alternatief gaat uit van een strategie waarbij de voorgestelde woningbouw gerealiseerd wordt op vrijkomende agrarische erven. Door de schaalvergroting en functieverandering komen steeds meer erven vrij. In de vrijkomende bebouwing kunnen woningen gerealiseerd worden.

5. Beoordeling alternatieven

Algemeen

Hieronder volgt een beoordeling van de alternatieven. Deze vindt plaats aan de hand van een effectbeschrijving van de varianten. Op verzoek van de Commissie richt de beoordeling zich op de historische geografie van het landschap. Echter om tot een eindoordeel te komen over de best wenselijke locatie, zijn voor de ontwikkeling Wellerwaard ook andere overwegingen gebruikt. Om die reden worden ook voor de alternatieven andere overwegingen kort genoemd. Hoofdstuk 3, § 3.2 gaat dieper in op alle achterliggende afwegingen die een rol hebben gespeeld in de uiteindelijke keuze.

5.1 Beoordeling

	Alternatief A Emmeloord			Alternatief B Kuinderbos			Alternatief C Wellerwaard			MMA Op erven		
Aspecten	BK*	FK*	IK*	BK	FK	IK	BK	FK	IK	BK	FK	IK
<u>NOP-breed:</u>												
ring	0	0	0	+	-	0	-	0	0	0	0	0
assenkruis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
verkaveling	--	--	-	0	0	0	-/0	-	0	0	0	0
bebouwingspatroon	-	-	+	-	-	0	-	-	+	0	-/0	+
arbeiderswoningen	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0	0	0
wegbeplanting	-	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0
bossen	0	0	0	-	-	-	0	0	0	0	0	0
<u>Aanvullend:</u>												
openheid	-/0	-	0	0	0	0	-	-	-	0	0	0
geen "verrommeling"	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
<u>Corridor:</u>												
niet oorspronk. elem.	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
afwijking polderontw.	0	0	0	--	--	--	0	0	0	0	0	0

Bij beleefde kwaliteit (BK*) gaat het om de waarderingscriteria: *Herkenbaarheid / zichtbaarheid en Herinnerbaarheid*.

De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: afwisselendheid, zichtbaarheid van landschapselementen en patronen en de herkenbaarheid daarvan, associatie met toegeschreven kwaliteit, 'match' met omgeving (passendheid).

Bij fysieke kwaliteit (FK*) gaat het om de waarderingscriteria: *Gaafheid en Geconserveerdheid*. De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: mate waarin landschapselementen en – patronen intact zijn, mate waarin het oorspronkelijk karakter behouden is (authenticiteit).

Bij inhoudelijke kwaliteit (IK*) gaat het om de waarderingscriteria: *Zeldzaamheid, Informativiteit, Samenhangendheid en Representativiteit*. De parameters die daarbij gelden zijn onder andere: het aantal vergelijkbaren landschapstypen c.q. lijnen, patronen en elementen uit dezelfde periode binnen dezelfde regio, de afleesbaarheid/herkenbaarheid van het historisch landschap, de ensemblewaarde (de mate waarin elementen onderdeel vormen van een grotere eenheid).

Om de verschillen aan te kunnen duiden met de referentiesituatie (§ 3.2) worden de effecten als volgt gerubriceerd weergegeven:

- zeer negatief	--
- negatief	-
- te verwaarlozen of niet van toepassing	0
- positief	+
- zeer positief	++

Oordeel per alternatief

Alternatief A) woningbouw ten noorden van Emmeloord.

Deze woningbouwlocatie doet geen afbreuk aan de aspecten 'ring', 'assenkruis' en 'bossen'. Omdat de locatie ook geen bijdrage levert aan de beleefde -, fysiek - of inhoudelijke kwaliteit van deze aspecten zijn de effecten te verwaarlozen (0).

De locatie past in de concentrische opbouw van de polder door aan te sluiten op het bestaand stedelijk gebied van Emmeloord. Inhoudelijk draagt dit bij aan een versterking van het stedenbouwkundig concept van de bebouwingsstructuur van de polder (+). Wordt er gekeken naar de fysieke en beleefde kwaliteit dan valt de locatie minder gunstig uit. De herkenbaarheid en zichtbaarheid van de typerende erven en arbeiderswoningen aan een laan (Onderduikersweg) en daarmee de authenticiteit en gaafheid van het landschap vermindert (-). Dit geldt met name ook voor de beleefde kwaliteit van de wegbepantingen (-). Uiteraard is het effect daarvan op de schaal van de gehele Noordoostpolder (inhoudelijke kwaliteit) te verwaarlozen (0).

Als noordelijke begrenzing van de woningbouw van Emmelhage is de bestaande tocht gekozen. Dit levert een harde grens op naar het open landelijk gebied. Woningbouw op de kavels ten noorden van deze tocht doet de karakteristieke verkaveling geen goed en heeft een zeer negatief effect op de beleefde - en fysieke kwaliteit ervan (--). Ook hiervoor geldt dat het effect op de schaal van de gehele Noordoostpolder (inhoudelijke kwaliteit) te verwaarlozen is (0).

Gaat het om de beleefde kwaliteit van de openheid op deze plek, dan bepaalt het gezichtspunt het effect op deze kwaliteiten. Vanuit het noorden gezien lijkt de woningbouw deel uit te maken van Emmeloord (-/0). Andere gezichtspunten (bijv. vanaf de Banterweg) perken de openheid meer in en geven een (fysiek) negatiever oordeel over dit aspect (-).

Voor het te beoordelen aspect 'geen verrommeling' geldt dat de bebouwing geen noemenswaardige veranderingen teweeg brengt in het al bestaande afwisselende beeld van de

stadsrand hier (0).

Andere afwegingen.

De locatie heeft een gunstige ontsluiting en ligt dicht bij de (dagelijkse) voorzieningen in Emmelhage en Emmeloord. De locatie vraagt naar alle waarschijnlijkheid een extra inspanning om te komen tot een inrichting die het topsegment waardig is. De omgeving levert weinig aanleiding voor de doelgroep om zich hier te vestigen afgezet tegen de andere voorgestelde alternatieven.

Daarnaast zal het verkrijgen van grondeigendom hier lastig zijn. De aanwezige kavels zijn optimaal voor landbouwkundig gebruik, geheel overeenkomstig de functionele ontwerpgedachte waarbij de ondergrond het functionele gebruik bepaalde. Woningbouw op deze locatie zal bovendien verschillende bestaande landbouwbedrijven beperken in hun bedrijfsvoering. En tenslotte draagt het in geen enkel opzicht bij aan de realisatie van de hoofddoelstelling voor de Corridor. Ook eventuele baten zullen moeilijk te koppelen zijn aan de Corridor.

Alternatief B) woningbouw tegen het Kuinderbos.

Deze woningbouwlocatie doet geen afbreuk aan de aspecten 'assenkruis' en 'verkaveling'. Omdat de locatie echter ook geen bijdrage levert aan de beleefde -, fysiek - of inhoudelijke kwaliteit van deze aspecten zijn de effecten te verwaarlozen (0).

De locatie past in de concentrische opbouw van de polder doordat de bebouwing direct aansluit op de ring. De bebouwing refereert enigszins aan het principe van een ring met dorpen. Het is uiteraard niet authentiek, maar kan de beleefde kwaliteit in dat opzicht mogelijk versterken (+). Omdat dit niet authentiek is en er oorspronkelijke landschapspatronen verdwijnen is dit negatief voor de fysieke kwaliteit van het landschap (-).

De bebouwing zal het Kuinderbos via woningbouw over een breedte van bijna één kilometer aan de Oosterringweg koppelen. Zowel de beleefde als de fysieke kwaliteit van de Oosterringweg, als ringweg met de kenmerkende erven, arbeiderswoningen en beplanting, zal minder nadrukkelijk herkenbaar zijn en ten koste gaan van de landschapselementen- en patronen (-). Voor de inhoudelijke kwaliteit van deze aspecten geldt dat het effect hiervan op de schaal van de Noordoostpolder te verwaarlozen is (0).

Het nu nog aanwezige onderscheid tussen de ringweg, de landbouwkavels en de rafelige bosrand van het Kuinderbos zal over de genoemde lengte verdwijnen. Door deze koppeling zal zowel de beleefde-, de fysieke- als de inhoudelijke kwaliteit van het Kuinderbos verminderen (-).

Op de openheid zal de voorgestelde woningbouw geen wezenlijk effect hebben omdat het zicht op de bosrand nu reeds op korte afstand dominant aanwezig is (0). De rafelige bosrand met verschillende recreatieve voorzieningen levert in de huidige situatie een afwisselend beeld op. De invloed op het aspect 'geen verrommeling' is daarmee te verwaarlozen (0). Daarentegen is de rafelige bosrand wel een unieke eigenschap van de Corridor die samenhangt met de ondergrond (zandgrond). In het oorspronkelijk ontwerp hebben de bossen met uitzondering van het Kuinderbos een rechte rand in verband met een optimale verkaveling voor de landbouw. Deze rafelige rand van het Kuinderbos gaat over een lengte van bijna 1 km verloren door hier woningbouw te realiseren. Dit heeft een zeer negatief effect op de beleefde-, fysiek- en inhoudelijke kwaliteit van dit aspect (--).

Een ander kenmerk van de Corridor is de aanwezigheid van grote - niet oorspronkelijke - elementen. De woningbouwlocatie tegen het Kuinderbos heeft hier geen invloed op (0).

Andere afwegingen.

De locatie ligt op grote afstand van de (dagelijkse) voorzieningen van Emmeloord. Voor woningbouw waarbij geen (dagelijkse centrum-) voorzieningen gepland zijn is dit niet gewenst en werkt dit mogelijk belemmerend bij het aantrekken van nieuwe bewoners.

In volkshuisvestelijk opzicht biedt de locatie zeker meer aanleiding om een woonmilieu in het topsegment te realiseren. Ook kan woningbouw op deze locatie bijdragen aan het verder versterken van de doelstellingen van de Corridor. Het bevordert de levendigheid in het gebied en kan investeringen in andere recreatieve ontwikkeling in de Corridor uitlokken.

Nu de ondergrond minder geschikt is (een functioneel inrichtingsprincipe van de Noordoostpolder) voor landbouw en de kavels hier van oorsprong ook al kleiner zijn zal het verkrijgen van eigendommen voor doeleinden anders dan landbouw eenvoudiger zijn.

Alternatief C) Wellerwaard.

Hier gaat het om het voorgestelde ontwerp voor Wellerwaard. De woningbouw in Wellerwaard is verdeeld over twee deelgebieden die van elkaar gescheiden zijn door het Burchttochtgebied. De inrichting van de woningbouw is in dit alternatief bekend. Om deze twee redenen is, naast een beoordeling van het totale plan, ook een beoordeling gemaakt op inrichtingsniveau van beide afzonderlijke plandelen. Deze beoordeling is toegelicht in hoofdstuk 6.

Deze woningbouwlocatie doet geen afbreuk aan de aspecten 'assenkruis', 'wegbeplanting' en 'bossen'. Omdat de locatie echter ook geen bijdrage levert aan de beleefde -, fysiek - of inhoudelijke kwaliteit van deze aspecten zijn de effecten te verwaarlozen (0).

De woningbouwlocatie doet afbreuk aan de beleefde - en fysieke kwaliteit van het ontwerpprincipe van de Noordoostpolder waarin woningbouw is gesitueerd in de dorpen aan de ring of aansluitend aan Emmeloord, via een concentrische opbouw (-). De woningbouw ligt midden in het buitengebied.

De bestaande repeterende verkaveling wordt minder herkenbaar. Hier staat tegenover dat voor een deel (ten noorden van het Burchttochtgebied) van de woningbouwlocatie de verkaveling een hoekverdraaiing kent, de kavels ter plaatse van die hoekverdraaiing kleiner zijn en hier aansluiten op het Burchttochtgebied. Voor de beleefde kwaliteit is het effect daarom te verwaarlozen of enigszins negatief (-/0). Wel geldt dat het oorspronkelijke karakter van het gebied verloren gaat alsmede de bestaande landschapspatronen. Voor de fysieke kwaliteit van het aspect verkaveling is dit negatief (-).

Het realiseren van woningbouw op kavels die afwijken van de basisgeometrie van de polderverkaveling, is een keuze welke in het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder juist het vertrekpunt was voor het situeren van de nederzettingen; *nederzettingen op de plaats van draaipunten / overhoeken in de kavelstructuur*¹⁹. In dat opzicht is het effect op de inhoudelijke kwaliteit, de ensemblewaarde en samenhang met de stedenbouwkundige context van het oorspronkelijk ontwerp, van het aspect bebouwingspatroon positief (+)

Ten aanzien van het aspect openheid wordt inbreuk gemaakt op de beleefde-, de fysieke- en de inhoudelijke kwaliteit van die openheid (-)

19 Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk - Deel I, Beek & Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S Landschapsarchitecten, Utrecht, augustus 2004

Woningbouw heeft wel een positief effect waar het gaat om het aanvullende aspect 'geen verrommeling'. Op dit moment liggen er in de directe nabijheid van de geplande woningbouw los van elkaar een aantal elementen die vrij gezichtsbepalend zijn, maar wel een vorm van 'verrommeling' tot gevolg hebben. Met de woningbouw worden een aantal van deze elementen aan elkaar gekoppeld. Dit heeft een gunstig effect op de beleefde kwaliteit van het aspect 'verrommeling' en het aspect - niet oorspronkelijke elementen - (+).

Andere afwegingen.

In hoofdstuk 2, § 2.2 is uitgebreid ingegaan op de locatiekeuze van Wellerwaard. Woningbouw op deze locatie levert een aantal voordelen op. Uiteraard is de ligging ten opzicht van Emmeloord gunstig (afstand ca. 3 km). Daarnaast levert de omgeving een aantal interessante aanleidingen voor het realiseren van woningbouw in het gewenste topsegment, denk aan de natuur van de Casteleynsplas, het Burchttochtgebied en de golfbaan. De woningbouw versterkt de recreatieve inrichting van Wellerwaard. Het maakt het gebied robuuster en aantrekkelijker. Bovendien zorgt woningbouw voor een stuk levendigheid en indirect toezicht op het recreatiegebied ook in de avonduren. Het komt de sociale controle en veiligheid van dit gebied ten goede. Het gehele plan, woningbouw, recreatieve voorzieningen en natuur samen, levert een meerwaarde op voor de nu nog op zichzelf staande elementen. Dit alternatief kan daarbij een bijdrage leveren aan het verminderen van de bestaande geconstateerde 'verrommeling'. Het realiseren van de hoofddoelstelling voor de Corridor wordt hiermee grotendeels vorm gegeven.

Tenslotte speelt een rol dat gronden hier in eigendom zijn verkregen. Dit maakt de ontwikkeling van woningbouw hier eenvoudiger realiseerbaar en maakt het doel om de recreatieve voorzieningen hier budget neutraal te realiseren haalbaar.

MMA.

De gemeente kiest als MMA voor het onderzoeken van de strategie waarbij de voorgestelde woningbouw gerealiseerd wordt op vrijkomende agrarische erven. Met inachtnaam van de autonome ontwikkeling van de Corridor levert deze strategie een bijdrage aan het behoud van de erven. Daarmee heeft het een gunstig effect op de inhoudelijke kwaliteit van het bebouwingspatroon (+). Zet men deze strategie af tegen de fysieke kwaliteit (authenticiteit) van het bebouwingspatroon, dan doet dit enigszins afbreuk aan de oorspronkelijke ontwerpgedachte dat de agrarische erven primair bedoeld waren voor landbouwkundige bedrijfsactiviteiten (-/0).

Op de overige te beoordelen aspecten heeft deze strategie geen invloed (0).

Andere afwegingen.

Uiteindelijk zal deze strategie lastig te verwezenlijken zijn omdat hierbij grote afhankelijkheid bestaat van het vrijkomen van erven. Dit zou deels opgevangen kunnen worden door nieuwe erven te realiseren volledig volgens de oorspronkelijke ontwerpprincipes. Desalniettemin wordt dan toch enigszins afbreuk gedaan aan de destijds gemaakte kavelindelingen. Ook voegt het in dat geval een nieuw type bebouwing toe. Ook zal de financiële haalbaarheid van deze strategie problemen opleveren.

Verder zal het verspreid realiseren van woningen betekenen dat verspreid in het landelijk gebied een milieugevoelige functie wordt toegevoegd. Dit zal conflicteren met het landbouwkundig gebruik.

5.2 Voorkeursalternatief

Dit onderzoek maakt de belangenafweging inzichtelijk en het laat zien welke mogelijke effecten woningbouw heeft op de cultuurhistorische aspecten van het landschap. Ieder alternatief heeft in dat opzicht voordelen maar ook nadelen. Veel hangt uiteindelijk samen met inrichting die gekozen wordt voor de woningbouwlocatie en de wijze waarop de beoordeelde aspecten in het ontwerp worden geïntegreerd en gebruikt als inspiratie.

Het aspect cultuurhistorie zoals in dit hoofdstuk voor de verschillende locaties is beoordeeld weegt voor de gemeente welliswaar zwaar, maar is niet de enige afweging die de gemeente heeft betrokken in de uiteindelijke locatiekeuze voor woningbouw. De beschouwingen onder het kopje *andere overwegingen* bij het oordeel per alternatief (§ 5.1) laat dit zien.

Die te maken afweging is complex en komt tot stand in overleg met belanghebbenden (overheden, instanties en burgers) en op basis van onderzoek naar allerlei milieu-aspecten en locatie-eisen van de gewenste functies. Hoofdstuk 2 geeft een uitgebreider inzicht in die afwegingen. Ook financiële afwegingen en grondpositie spelen daarbij een rol.

Op grond hiervan kiest de gemeente Wellerwaard als voorkeursalternatief.

Met Wellerwaard probeert de gemeente de ontbrekende schakel te realiseren in de doelstelling om een recreatieve verbinding tot stand te brengen tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het verbindt een aantal bestaande op zichzelf staande natuur- en recreatieve elementen en voegt hier nieuwe recreatieve voorzieningen en verbindende recreatieve routestructuren aan toe. Samen komt dit tegemoet aan een geconstateerde behoefte van de inwoners van de Noordoostpolder. Het voegt iets op zorgvuldige wijze toe dat in het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder niet, althans niet in voldoende mate, was voorzien.

6. Voorkeursalternatief nader beschouwd

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het voorkeursalternatief Wellerwaard nader beschouwd op de effecten op het landschap. Uit het advies van de Commissie en gesprekken met de werkgroep van de Commissie is gebleken dat vooral de geplande woningbouw in het noordelijk plandeel van Wellerwaard door de Commissie wordt gezien als activiteit die een grote impact op het landschap kan hebben en onvoldoende in beeld is gebracht. Omdat van Wellerwaard een voorgestelde inrichting bekend is, kan ook op inrichtingsniveau geoordeeld worden over de effecten op het landschap. Deze beoordeling mondt uit in randvoorwaarden, aanbevelingen en suggesties voor woningbouw.

Verder geldt dat het zuidelijk plandeel voor bijna 2/3 bestaat uit recreatieve voorzieningen, water en natuur (zie § 2.3). Zoals eerder in dit rapport is toegelicht is woningbouw op een later tijdstip ingepast in de planvorming om die voorzieningen in ieder geval budgettair neutraal te realiseren. Volgens de Commissie zijn de hier geplande recreatieve functies en -voorzieningen voldoende beschouwd in de aanvulling. Daarmee ziet de gemeente deze voorzieningen als een vaststaand gegeven bij de beoordeling.

6.1 Gesplitst in plandeel noord en zuid

Deze splitsing levert een scherper beeld op van de landschappelijke effecten op de onderscheiden aspecten. Het bevestigt enigszins de conclusie van de Commissie dat het noordelijk plandeel een ongunstiger effect heeft op het landschap (historische geografie) dan het zuidelijk plandeel.

Ook voor dit voorkeursalternatief, zowel het zuidelijk- als het noordelijk plandeel, geldt dat de locatie van woningbouw geen afbreuk doet aan de aspecten 'assenkruis', 'bossen' en 'wegbeplanting'. Omdat de locaties echter ook geen bijdrage levert aan de beleefde -, fysiek - of inhoudelijke kwaliteit van deze aspecten zijn de effecten hiervan op het landschap te verwaarlozen (0).

Plandeel zuid

Door de inpassing bij de recreatievoorzieningen en doordat het niet midden in open gebied ligt levert dit een gunstigere beoordeling op van de effecten van woningbouw op deze plek. De invloed op het aspect 'arbeiderswoningen' is te verwaarlozen (0). Dit geldt ook voor het aspect 'ring'. Het aspect 'wegbeplanting' scoort 0 omdat in het voorgestelde ontwerp de inrichting zo gekozen is dat het het erf aan de Casteleynsweg een vrije ligging heeft.

De beleefde-, fysieke- en inhoudelijke kwaliteit van het aspect bebouwingspatroon wordt negatief beoordeeld. Woningbouw op deze locatie doet afbreuk aan de herkenbaarheid, gaafheid en samenhangendheid van de stedenbouwkundige context met het oorspronkelijk ontwerp.

Met het voorstel voor inrichting is (naar aanleiding van eerder advies van de Commissie) een duidelijke scheiding aangebracht ter plaatse van de kavelgrens. Dit is gedaan om de herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkaveling zichtbaar te houden. Daarmee scoort het aspect 'verkaveling' in de beleefde - en fysieke kwaliteit enigszins positief (+/0). Aan de zelfzaamheid van dit aspect doet het geen afbreuk (0).

Dit plandeel ligt feitelijk "in de schaduw" van de bestaande grote niet oorspronkelijke elementen Casteleynsplas en Burchttochtgebied. Voor het aspect 'openheid' betekent dit een te verwaarlozen invloed (0).

Voor de aanvullende aspecten 'geen verrommeling' en 'niet oorspronkelijke elementen' is het toevoegen van woningbouw hier enigszins positief voor de beleefde kwaliteit (+/0). Met de voorgestelde inrichting wordt getracht het bestaande "incident" Casteleynsplas te koppelen aan de nieuwe woon- en zwemplas. Hiermee ontstaat in plaats van twee losse "incidenten" één groot "incident".

Op de fysieke- en inhoudelijke kwaliteit heeft dit geen invloed (0). Het oorspronkelijk karakter van dit gebied is door de aanwezigheid van de genoemde grote elementen al veranderd. De toevoeging van plandeel zuid verandert dit niet wezenlijk. Ook doet het geen afbreuk aan de zelfzaamheid van het aanwezige landschap.

Aspecten	Alternatief C Wellerwaard					
	plandeel zuid			plandeel noord		
	BK	FK	IK	BK	FK	IK
<u>NOP-breed:</u>						
ring	0	0	0	-	0	0
assenkruis	0	0	0	0	0	0
verkaveling	+/0	+/0	0	+/0	-	0
bebouwingspatroon	-	-	-	-	-	+
arbeiderswoningen	0	0	0	0	0	0
wegbeplanting	0	0	0	0	0	0
bossen	0	0	0	0	0	0
<u>Aanvullend:</u>						
openheid	0	0	0	-	-	-
geen "verrommeling"	+/0	0	0	-	-	0
<u>Corridor:</u>						
niet oorspronk. elem.	+	0	0	+	0	0
afwijking polderontw.	0	0	0	0	0	+/0

Plandeel noord

De invloed op het aspect 'ring' is enigszins negatief (-/0) geoordeeld vanuit de beleefde kwaliteit. Op een duidelijk zichtbare plaats in de Corridor wordt woonbebouwing toegevoegd verspreid over een groot aantal kavels. Dit doet enigszins afbreuk aan de herkenbaarheid en logica van een ring met dorpen.

Het aspect 'verkaveling' wordt vanuit de verschillende waarderingscriteria verschillend beoordeeld. Met de voorgestelde inrichting is volledig aangesloten bij de bestaande verkaveling. Door de gekozen opzet van het plan blijft de onderliggende verkaveling duidelijk zichtbaar en wordt deze zelfs in enige mate versterkt (+/0). Geredeneerd vanuit de fysieke kwaliteit wordt het bestaande karakter van een open landbouwgebied hier negatief beïnvloed. De authenticiteit van het landschap gaat verloren (-). Op de schaal van de gehele Noordoostpolder is het effect op de inhoudelijke kwaliteit te verwaarlozen (0).

Voor de beleefde - en de inhoudelijke kwaliteit van het aspect 'bebouwingspatroon' is de voorgestelde inrichting negatief (-). Ook hiervoor geldt dat op een zichtbare plaats buiten Emmeloord, de dorpen en op korte afstand van de Burchtweg met zijn typerende erven en laanbeplanting verscheidene clusters woonbebouwing worden opgericht. De passendheid en authenticiteit van het oorspronkelijke landschap gaan daarmee verloren.

Zoals bij de beoordeling van het alternatief Welleraard in § 5.1 al is geconstateerd is het realiseren van woningbouw op kavels die afwijken van de basisgeometrie van de polderverkaveling een keuze die in het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder juist het vertrekpunt was voor het situeren van de nederzettingen; *nederzettingen op de plaats van draaipunten / overhoeken in de kavelstructuur*²⁰. In dat opzicht is het effect op de inhoudelijke kwaliteit, de ensemblewaarde en samenhang met de stedenbouwkundige context van het oorspronkelijk ontwerp, van het aspect bebouwingspatroon positief (+)

Voor de aanvullende aspecten 'openheid' en 'geen verrommeling' heeft de voorgestelde woningbouw een ongunstig effect op de beleefde - en fysieke kwaliteit (-) Bebouwing wordt toegevoegd op voorheen "lege" landbouwkavels. Voor de inhoudelijke kwaliteit c.q. zeldzaamheid van "lege kavels" in de Noordoostpolder is het effect te verwaarlozen (0).

Op de aspecten 'niet oorspronkelijke elementen' en 'afwijking polderontwerp', die specifiek voor de Corridor gelden, is het effect gering. Gesteld kan worden dat de inhoudelijke kwaliteit van de hoekverdraaiing in de verkaveling hier in geringe mate benadrukt wordt door de voorgestelde inrichting. Dit versterkt enigszins de afwijkendheid van de Corridor (+/0). Ook de herkenbaarheid van het 'niet oorspronkelijke element' Burchttochtgebied wordt verduidelijkt door de situering van de woningbouw (+).

20 Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk - Deel I, Beek & Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S Landschapsarchitecten, Utrecht, augustus 2004

6.2 Conclusie voorkeursalternatief

Algemeen

De beoordeling van de afzonderlijke plandelen levert een duidelijker beeld op van de landschappelijke effecten op de onderscheiden aspecten. Zoals gezegd bevestigen de uitkomsten enigszins de conclusie van de Commissie dat het noordelijk plandeel een ongunstiger effect heeft op het landschap (historische geografie) dan het zuidelijk plandeel. Toch wil de gemeente ook een kanttekening plaatsen bij het oordeel van de Commissie.

Zuidelijk plandeel

De referentiesituatie van het landschap draagt er aan bij dat de effecten op het landschap van de situering van de woningbouw in het zuidelijk plandeel duidelijk minder ingrijpend zijn. Dit geldt zeker nu de situering van de recreatieve voorzieningen met een grote oppervlakte aan water gekoppeld aan een natuurlijke inrichting op deze locatie min of meer als vaststaand gegeven wordt beschouwd, waar de woningbouw aan wordt toegevoegd.

Naar aanleiding van het vorige advies van de Commissie zijn bovendien enkele aanpassingen in het ontwerp aangebracht van het zuidelijke plandeel. Deze zijn meegenomen in de beoordeling (zie § 6.1). Dit heeft een gunstige uitwerking op de beleefde kwaliteit van de aspecten 'verrommeling', 'niet oorspronkelijke elementen', 'wegbeplanting' en 'bebouwingspatroon'. De oorspronkelijke verkaveling en het bestaande erf zijn beter zichtbaar gemaakt en het plangebied is beter geïntegreerd met de omliggende elementen.

Noordelijk plandeel

Dit plandeel vormt een volledig nieuwe toevoeging in het landschap direct grenzend noordelijk aan het Burchttochtgebied. De gekozen locatie voor het noordelijk plandeel, in een hoekverdraaiing van de verkaveling en aansluitend aan het Burchttochtgebied, is verklaarbaar en geredeneerd vanuit de inhoudelijke kwaliteit van het aspect 'bebouwingspatroon' ook nog enigszins positief. Het sluit aan bij de oorspronkelijke gedachte over de locatiekeuze van nederzettingen in de Noordoostpolder. Daarnaast benadrukt het de afwijkendheid van de Corridor. Het oordeel over het aspect 'verkaveling' hangt sterk samen met het gekozen waarderingscriterium (zie § 6.1)

Het uiteindelijke oordeel over dit plandeel is negatief, met name waar het gaat om de beleefde - en fysieke kwaliteit van de aspecten 'bebouwingspatroon', 'openheid' en 'verrommeling'.

Kanttekening bij oordeel Commissie

De Commissie geeft in haar advies een oordeel over het MER en de Aanvulling. Dat oordeel laat aan geen enkele duidelijkheid te wensen over. In haar oordeel constateert de Commissie dat ... "het voornemen kan leiden tot grote, niet mitigeerbare en onomkeerbare gevolgen voor het rationele landschap van de Corridor en daarmee van de Noordoostpolder"...

Om hier goed op te kunnen reageren is het wenselijk inzicht te hebben in de onderbouwing van dit oordeel. Helaas heeft de Commissie dit oordeel niet onderbouwd. Wel is de Commissie in datzelfde oordeel ook van mening dat ... "nog altijd essentiële informatie ontbreekt om het milieubelang voldoende te kunnen meewegen in de besluitvorming" ... zij geeft aan dat

voor een oordeel over de cumulatieve effecten op alleen de Corridor onvoldoende gegevens beschikbaar zijn.

Kortom, voor een goed oordeel over de effecten op het schaalniveau van de Corridor ontbreekt volgens de Commissie belangrijke informatie, maar tegelijkertijd stelt de Commissie dat het voornemen grote gevolgen heeft voor het landschap van diezelfde Corridor en zelfs voor de gehele Noordoostpolder.

Door de gebruikte woordkeuze, de schijnbare tegenstrijdigheid in dit oordeel en het volledig ontbreken van een onderbouwing op grond waarvan tot dit verregaande oordeel wordt gekomen, kan de gemeente zich niet aan de indruk onttrekken dat hier sprake lijkt van enige bevooroordeeldheid.

Niettemin heeft de gemeente het oordeel ter harte genomen en onderzoek verricht naar de effecten van het voornemen (woningbouw) op het landschap. Daarbij is gebruik gemaakt van de 'Handreiking Cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, zoals door de Commissie is aanbevolen. Onderhavig rapport is hiervan het resultaat.

Op grond van dit onderzoek concludeert de gemeente dat de effecten van het voornemen op het landschap op de verschillende schaalniveau's veel genuanceerder liggen dan de Commissie oordeelt.

Met dit onderzoek toont de gemeente onderbouwd aan dat de effecten op de inhoudelijke kwaliteit (daar waar de Commissie in haar oordeel vooral op doelt) (toegelicht in § 5.1) van de onderzochte aspecten zich vooral beperken tot de Corridor. De effecten op het landschap van de gehele Noordoostpolder zijn verwaarloosbaar. Ook toont de gemeente aan dat de effecten, afhankelijk van locatie en inrichting van het voornemen, variëren en daarmee niet alleen ongunstig zijn, maar in sommige gevallen ook kunnen bijdragen aan de inhoudelijke kwaliteit van het landschap.

6.3 Aanbevelingen en suggesties noordelijk plandeel

Algemeen

De conclusies uit het eerdere advies van de Commissie zijn al in een eerder stadium van de planvorming van Wellerwaard, naast overwegingen over de gewenste fasering, aanleiding geweest om het noordelijk plandeel in tegenstelling tot het zuidelijk plandeel niet verder uit te werken.

Daarnaast is de planologisch juridische regeling (het bestemmingsplan Wellerwaard) zo gekozen dat een uitwerking op een later tijdstip mogelijk zou zijn. Deze gemaakte keuzes stelt de gemeente nu in staat om te zijner tijd bij een verdere uitwerking van plandeel noord de resultaten van onderhavig onderzoek te betrekken.

Suggesties en aanbevelingen

De resultaten van het onderzoek bieden aanknopingspunten om tot een inrichting te komen die minder afbreuk doet en mogelijk zelfs kan bijdragen aan de inrichtingsprincipes en cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Wel hangen de keuzes samen met welke waarde je toekent aan de verschillende inrichtingsprincipes. Dit maakt de keuzes niet eenvoudig.

In het algemeen kan gesteld worden dat het bebouwingspatroon met de wegbeplantingen, in dit geval de vrije ligging van de Burchtweg met zijn erven en beplanting als waardevol wordt beschouwd en in grote mate bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap hier. Dat geldt ook voor de openheid in dit gebied.

De volgende suggesties en aanbevelingen worden gedaan. Daarbij geldt dat alle inrichtingsprincipes toepassen lastig is. In dat geval is de kans groot dat 'verrommeling' en restruimtes het resultaat zijn:

- De bebouwing clusteren overeenkomstig het bebouwingspatroon van de polder;
- Kies bebouwingstypologieën die qua aard en schaal bij de bestaande erven passen;
- Kies een heldere ontsluitingstructuur.
- Realiseer een zo eenduidig mogelijk beeld van buitenaf. Regels voor beeldkwaliteit kunnen daar aan bijdragen.
- Het toepassen 'groene eilanden', singelbeplanting refererend aan de singelbeplanting rond de erven en dorpen;
- Het toepassen van het principe van een concentrische opbouw;
- Het ritme en de verkaveling duidelijk zichtbaar laten. Let in dat geval op dat er geen restruimtes ontstaat die een 'verrommeling' tot gevolg hebben;
- Voldoende afstand bewaren tot bestaande landbouwwegen met erven;

