



**BESLUITVORMENDE NOTA**  
**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**  
No. 333559

---

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard'	6	28 oktober 2015	Jager, de P.

**Portefeuille:**

**Onderwerp:** Uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard'

**Voorgesteld besluit**

1. Het voornemen uitspreken om in te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording overlegreacties ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard''.
2. Het voornemen uitspreken om in te stemmen met het ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard'.
3. Het voornemen uitspreken om in te stemmen met het ontwerp-beeldkwaliteitsdocument 'Wonen in Wellerwaard'.
4. Het ontwerp-uitwerkingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsdocument toesturen aan de raadscommissie woonomgeving en hen in de gelegenheid stellen in de RTG hun zienswijze kenbaar te maken.
5. Daarna definitief besluit nemen en formele inspraakprocedure volgen.

**Inleiding**

De recreatieve inrichting van Wellerwaard is voltooid. De gemeente wil daarom starten met de verkoop van woonkavels aan de natuurplas van Wellerwaard. Een indicatieve verkaveling is gereed. In het plan zijn maximaal 23 vrijstaande woningen voorzien die in twee fasen worden gerealiseerd. Dit aantal is gebaseerd op een ontwikkelstrategie dat heeft geleid tot een door de gemeenteraad vastgesteld gebiedsconcept voor Wellerwaard. Om in te spelen op de veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt en beter aan te sluiten bij de grondgedachte van de Corridor. Het plangebied voor het woongebied is gelegen ten zuiden van de Burchttocht en ten noorden van de recreatieplas. De eerste fase ligt tussen de Burchttocht en de natuurplas van Wellerwaard en telt (maximaal) 10 kavels. De tweede fase grenst aan de oostzijde van de natuurplas en sluit aan op de eerste fase. Deze fase telt (maximaal) 13 kavels. Elke kavel heeft een omvang van meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Voor de benodigde ruimtelijke procedure is een zogeheten uitwerkingsplan opgesteld. Het plan is in opdracht van de gemeente door Grontmij vervaardigd en ligt met onderhavige nota ter besluitvorming voor.

Met de gerealiseerde kwaliteit van de recreatieve inrichting is de toon gezet. Deze kwaliteit willen we doorzetten bij het wonen in Wellerwaard. Daarin gesterkt door de keuze van de raad om te kiezen voor het hoge segment met een hoog ambitieniveau, is een kavelopzet en inrichting ontworpen die hierbij aansluit. De inrichting en het grote oppervlak van de kavels alleen, is echter niet voldoende om de beoogde doelgroep te trekken en de ambitie waar te maken. Samen met argumenten als onderscheidend vermogen, zichtbaarheid en de uniciteit van deze plek in onze polder, vraagt dit om een vorm van beeldkwaliteit. De uitgangspunten voor deze kwaliteit zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsdocument 'Wonen in Wellerwaard'. Dit document is afgestemd op de inhoud van het uitwerkingsplan. Het document is, naast richtlijnen die de potentiële bewoner de gewenste zekerheid biedt, vooral ook bedoeld om te inspireren.

**Doelstelling**

Een woongebied uitwerken dat tegemoet komt aan de wens van de toekomstige bewoner en past bij Wellerwaard.

## **Argumenten**

### *1.1 Naar aanleiding van de overlegreacties wordt een aanpassing doorgevoerd*

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro heeft het waterschap Zuiderzeeland aangegeven geen op- en/of aanmerkingen ten aanzien van het concept te hebben.

De provincie Flevoland (hierna provincie) heeft ook een overlegreactie ingediend. De provincie geeft aan dat er op zich geen bezwaar is inzake het provinciaal belang. Wel geeft de provincie aan dat er aandacht besteedt moet worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Geadviseerd wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In reactie hierop wordt in de toelichting een paragraaf opgenomen waarin wordt onderbouwd dat de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling. Gezien het feit dat het onderliggende uitwerkingsplan gelijk staat aan een conserverend plan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. In bijlage 1 Nota samenvatting en beantwoording overlegreacties ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' is de volledige reactie te vinden.

### *2.1 Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Wellerwaard'*

De locatie van het woongebied ligt in het bestemmingsplan "Wellerwaard" (hierna: moederplan). Dit plan is op 30 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is het perceel waar het uitwerkingsplan betrekking op heeft voorzien van een uit te werken woonbestemming. Onder voorwaarden is het college bevoegd deze woonbestemming nader uit te werken via een uitwerkingsplan. Deze voorwaarden staan in artikel 8 van het moederplan (zie bijlage 4).

Het ontwerpuitwerkingsplan sluit aan bij de voorwaarden uit het moederplan.

### *2.2 Er wordt uitvoering gegeven aan een gebiedsconcept voor Wellerwaard*

Door middel van een pitch werd Bureau Site-UD gevraagd om een nieuwe ontwikkelstrategie te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot een nieuw gebiedsconcept. De gemeenteraad heeft op 10 november 2014 het gebiedsconcept voor Wellerwaard vastgesteld. Dit was nodig om in te spelen op de veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt. Dit concept biedt ruimte voor uiteindelijk 23 vrije kavels van circa 1500-2000 m<sup>2</sup>. Daarnaast sluit het gebiedsconcept beter aan bij de grondgedachte van de Corridor. De oorspronkelijke gedachte van de Corridor is altijd het creëren van een recreatief uitloopgebied voor Emmeloord en de Noordoostpolder geweest. In de loop van de jaren transformeerde het oorspronkelijke plan voor hét recreatieve uitloopgebied van Emmeloord echter naar een woningbouwlocatie waarin ook gerecreëerd kon worden. In het ontwikkelde en vastgestelde gebiedsconcept staat de recreatieve functie weer voorop. De 23 woningen zijn te gast in het recreatiegebied.

Bij het vaststellen van het gebiedsconcept voor de Wellerwaard is tevens een herziene grondexploitatie vastgesteld. Uit deze grondexploitatie blijkt dat het uitwerkingsplan financieel haalbaar is. Door het lage aantal te realiseren woningbouw kavels en de beperkte voorinvesteringen is het ontwikkelrisico van de grondexploitatie laag.

### *3.1 De richtlijnen dragen bij aan het creëren van een woongebied met een eigen identiteit en is onderdeel van de verkoopstrategie om kavels in het hoge segment te verkopen*

Het is heel bijzonder dat er een woonplan tot ontwikkeling komt buiten de dorpen en Emmeloord in de Noordoostpolder. Dit gegeven vraagt om een woongebied met een eigen identiteit en tegelijk past op die plek, in die omgeving. Dit sluit bovendien aan bij

de opdracht van de gemeenteraad om een woongebied te creëren dat niet concurreert met Emmelhage. Het beeldkwaliteitsdocument ('Wonen in Wellerwaard') draagt hier aan bij.

Het beeldkwaliteitsdocument kent diverse functies; het moet verleiden, inspireren en richtlijnen geven voor het bouwen en inrichten. Juist de door de raad beoogde doelgroep; het hoge segment vraagt een dergelijk document. Zij investeren fors in een kavel op deze plek. In ruil hiervoor gaat de koper er vanuit dat de kwaliteit en verwachtingen die worden gewekt in woord en beeld ook worden nagekomen.

### *3.2 Dit beeldkwaliteitsdocument geeft de toekomstige bewoner vrijheid en zekerheid*

Het toepassen van beeldregie is balanceren tussen vrijheid en zekerheid. Het geven van richtlijnen draagt bij aan de kwaliteit van de woonhuizen en de omgeving en is in ieders belang. Voor de gemeente, de inwoners van Noordoostpolder, bezoekers aan Wellerwaard, maar zeker ook voor de toekomstige bewoner die hier aanzienlijk gaat investeren. Een woning ontleent zijn waarde mede aan de kwaliteit van haar omgeving. Door afspraken te maken over de gewenste kwaliteit, wordt bijgedragen aan een waardevaste investering. De richtlijnen laten uiteraard ruimte voor persoonlijke invulling, maar wel binnen een gemeenschappelijk afgesproken kader.

### *3.3 Dit beeldkwaliteitsdocument draagt bij aan het hoge ambitieniveau van de raad*

Het wonen in Wellerwaard vormt een klein onderdeel van de gehele recreatieve ontwikkeling Wellerwaard en Corridor, maar zal na realisatie wel beeldbepalend zijn in de beleving van inwoners, bewoners en bezoekers (recreanten). Het is een visitekaartje van Noordoostpolder.

Een hoge kwaliteit, de belevingswaarde en de zekerheid die de koper wenst, wordt bereikt door het creëren van een rustig beeld dat een zekere mate van eenheid uitstraalt en vooral niet detoneert in zijn omgeving. Iedere individuele woning moet volledig tot zijn recht kunnen komen zonder het geheel te domineren. Om dit te bereiken is naast veel vrijheid in ontwerp ook een aantal basisafspraken nodig over vorm, materiaal- en kleurgebruik van woningen en de relatie tussen kavels onderling en de openbare ruimte. Het document Beeldkwaliteit 'Wonen in Wellerwaard' geeft hier uitvoering aan.

### *3.4 De bevoegdheid om nieuwe beeldkwaliteit vast te stellen, is gedelegeerd aan het college*

De bevoegdheid tot het vaststellen van een nieuw beeldkwaliteitsdocument kan worden gedelegeerd door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders. Dit kan op grond van artikel 156 Gemeentewet, de gemeenteraad kan bevoegdheden overdragen aan het college. Bij vaststelling van het moederplan heeft de gemeenteraad besloten om de bevoegdheid om nieuwe beeldkwaliteit vast te stellen te delegeren aan het college. De gemeenteraad is van het (concept) document op de hoogte. Op 11 mei 2015 heeft er een presentatie plaatsgevonden in de RTG Woonomgeving.

### *5.1 Op grond van artikel 3.9a Wro dient kennisgeving plaats te vinden*

De ter inzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan moet op grond van de wet plaatsvinden in een huis-aan-huisblad, de Staatscourant en langs elektronische weg. Daarnaast moet het ontwerp-uitwerkingsplan gelijktijdig via elektronische weg toegezonden worden aan de Provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland.

### *5.2 Artikel 12a lid 2 juncto artikel 12 lid 4 Woningwet schrijft voor dat ingezetenen betrokken moeten worden bij de besluitvorming*

Na besluit moet het ontwerp-beeldkwaliteitsdocument ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. De bekendmaking hiervan vindt plaats in de Noordoostpolder en de gemeentelijke website. De ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden worden in deze periode in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. De eventuele zienswijzen worden betrokken in de verdere besluitvorming.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De ingediende overlegreacties zijn door een gemeentelijke reactie voorzien van een antwoord*

Voor de indiener kan dit aanleiding zijn om een reactie in de vorm van een zienswijze in te dienen.

## **Planning/Uitvoering**

- Collegevergadering 17 november 2015;
- Behandeling in RTG 30 november 2015;
- Besluitvorming college;
- Ter inzage 6 weken, (publicatie Noordoostpolder/website/Staatscourant);
- Verwerking zienswijzen;
- Besluitvorming college;
- Publicatie vaststelling.

## **Bijlagen**

1. Nota samenvatting en beantwoording overlegreacties ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' (348761);
2. Ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' (348779, 348809, 348810);
3. Ontwerp-beeldkwaliteitsdocument 'Wonen in Wellerwaard' (347843);
4. Relevante regels moederplan Wellerwaard (art. 1, 2, 8 en 11) (333703);
5. Publicatie ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' (333704);
6. Publicatie ontwerp-beeldkwaliteitsdocument 'Wonen in Wellerwaard' (348755).

Gemeentesecretaris/directeur,