Uitwerkingsplan Woongebied Wellerwaard

NL.IMRO.0171.UP00002-ON01

Concept

Grontmij Nederland B.V.

Verantwoording

Titel	:	Uitwerkingsplan Woongebied Wellerwaard
Subtitel	:	NL.IMRO.0171.UP00002-ON01
Planstatus	:	concept
Projectnummer	:	343358
Referentienummer	:	
Revisie	:	
Datum	:	
Auteur(s)	:	
E-mail adres	:	

Woongebied Wellerwaard

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Beleid 7
1.5 Bij het plan behorende stukken 8
1.6 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **10**
2.1 Algemeen 10
2.2 Stedenbouwkundige uitwerking 10

Hoofdstuk 3 Gebiedsinventarisatie **15**
3.1 Algemeen 15
3.2 Flora en Fauna 15
3.3 Bodem 15
3.4 Water 17
3.5 Geluid 20
3.6 Verkeer 20

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet **21**
4.1 Algemeen 21
4.2 Planregels 21

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **23**

Hoofdstuk 6 Procedure **24**
6.1 Vooroverleg 24
6.2 Vaststelling 24
6.3 Beroep 24

Bijlagen

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan, Wonen in Wellerwaard - vrijheid en zekerheid**

Bijlage 2 **Waterparagraaf**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Flora en Fauna**

Bijlage 5 **Reactienota vooroverleg**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder wil de Corridor, het gebied tussen de kern Emmeloord en het Kuinderbos, ontwikkelen als een recreatief uitloopgebied. Wellerwaard vormt een belangrijke verbindende schakel in deze ontwikkeling. Met verschillende recreatieve routestructuren, een zwemplas, een natuurlijke inrichting en wonen in een natuurlijke omgeving worden het Burchttochtgebied, de Casteleynsplas en de Golfbaan verbonden en samengevoegd. Het resultaat is een robuuste aantrekkelijke recreatieve structuur die Emmeloord met het Kuinderbos verbindt.

Teneinde de ontwikkeling van Wellerwaard mogelijk te maken is het bestemmingpslan “Wellerwaard” opgesteld. Dit bestemmingsplan uit 2011 is een zogeheten Globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor het wonen, hierna ‘moederplan’.

Begin 2015 was de inrichting van de zwem- en natuurplas, als ook de recreatieve routestructuren en –voorzieningen gereed. Hiermee is het moment aangebroken om het wonen nader uit te werken.

Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor een deel van het wonen in Wellerwaard.

Voor een uitgebreidere toelichting op Wellerwaard wordt verwezen naar het moederplan Wellerwaard, NL.IMRO.0171.BP00479-VS01.

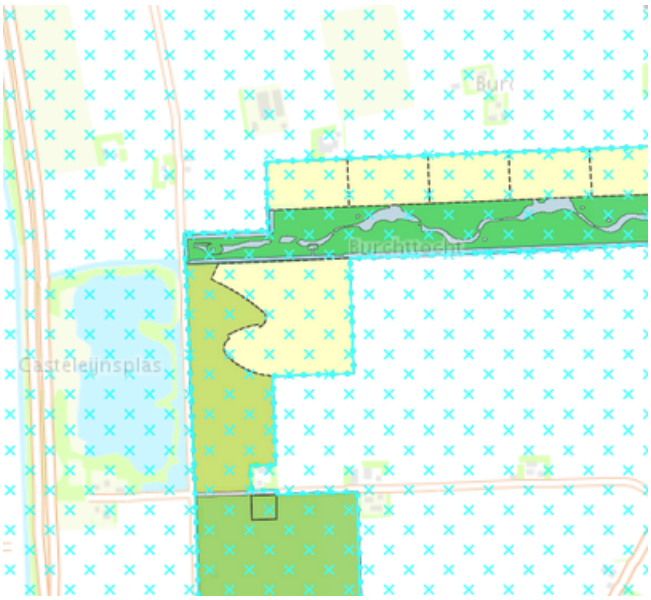
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor het woongebied is gelegen in het bestemmingplan Wellerwaard ten zuiden van de burchttocht en ten noorden van de golfbaan.

Figuur 1.1 Luchtfoto locatie landgoed Wellerwaard (globale begrenzing rode lijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Wellerwaard, vastgesteld op 30 juni 2011, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan is op de gronden de bestemming "Woongebied - Uit te werken" van toepassing, met de specifieke bouwaanduiding sba - 1.



Figuur 1.2 Afbeelding verbeelding bestemmingsplan Wellerwaard

Hieronder zijn de voor dit uitwerkingsplan relevante leden van artikel 8 weergegeven.

Artikel 8 Woongebied - Uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Wonen

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen. al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
b. wegen, paden en ontsluitingen;
c. groen;
d. water;
e. sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van een golfbaan, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1;

en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, (ecologische) oeverstroken, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, steigers, vlonders, aanlegplaatsen, beschoeiingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, openbaar vervoer-voorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.1.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is toegestaan met dien verstande dat:

a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning nimmer meer dan 75 m² bedraagt;
b. de uitstraling van de woning intact blijft;

c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;
d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
e. geen detailhandel is toegestaan;
f. het beroep uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening de in lid 8.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. er wordt gestreefd naar een rustig woon- en recreatiegebied met een landelijk karakter;
b. de bebouwing wordt verspreid gebouwd;
c. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde, mag niet worden overschreden;
d. een bodemonderzoek moet zijn verricht en/of bodemsanering moet hebben plaatsgevonden;
e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan mogelijke archeologische waarden;
f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waterhuishouding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemeen

Op de voor Woongebied - Uit te werken aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 165.

8.3.2 Specifieke bouwaanduiding - 1

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 75;
b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 11 m bedragen;
d. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 15%;
e. ten behoeve van de sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van een golfbaan dient de economische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond.

8.3.5 Bouwverbod

Op de gronden met de in lid 8.1 genoemde bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van wonen worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2 van dit artikel.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.3.5 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen op of in de gronden, indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan danwel een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld, zoals deze regelingen luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
b. het graven of dempen van sloten en poelen;
c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

8.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. toegestaan zijn ter realisatie van deze bestemming.

8.5.3 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
b. voorafgaand aan het uitvoeren van de in lid 8.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

Onderhavig uitwerkingsplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in artikel 8.3.2 van het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van 23 woningen in een rustige landelijke omgeving. Ten aanzien van de punten c,d,e en f van de uitwerkingsregels (8.2) wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan.

1.4 Beleid

1.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

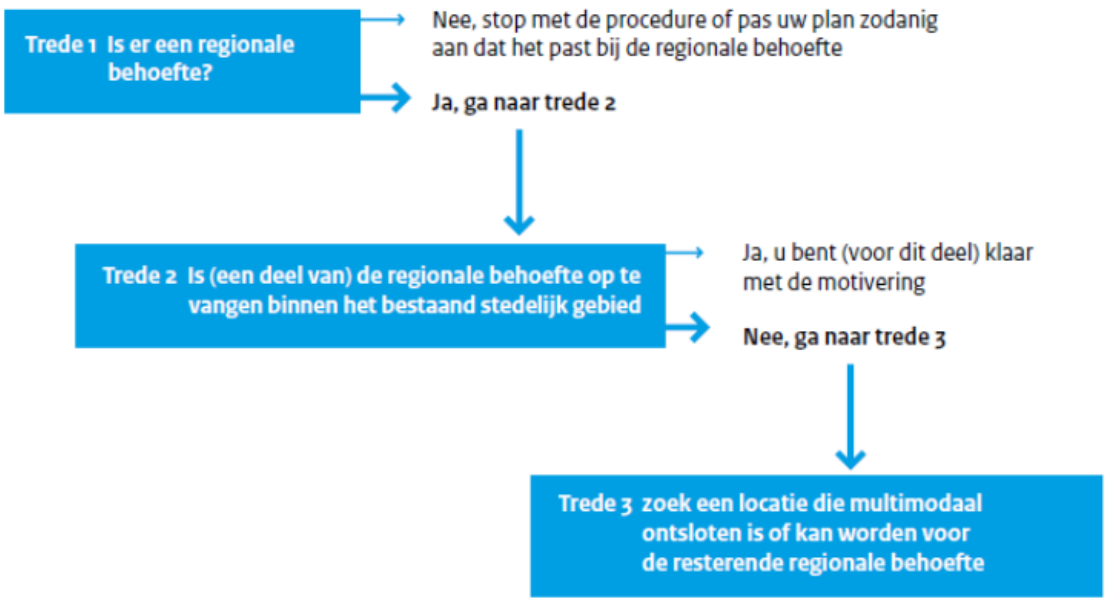
De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar en veilig”. Voor deze drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Aan de drie hoofddoelstellingen zijn 13 nationale belangen verbonden.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd in het Barro.

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Voordat de treden doorlopen worden, moet de vraag gesteld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

In het kader van het uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

In het geldende bestemmingsplan 'Wellerwaard' wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van 165 woningen. Onderliggend plan is een uitwerking van een deel van deze woningen. Het uitwerkingsplan staat slecht 23 woningen toe. Hierdoor wordt ruim onder de 165 woningen gebleven die zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Wellerwaard'. In het uitwerkingsplan wordt slechts een nadere uitwerking gegeven om het gebruik van gronden en bebouwing binnen het uit te werken woongebied toe te staan.

Gezien het feit dat het aantal woningen al vast staat in het geldende bestemmingsplan is dit een vaststaand gegeven en kan het uitwerkingsplan gezien worden als een conserverend plan. Uit de jurisprudentie blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast hoeft te worden op conserverende plannen.

Conclusie

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. Daarnaast worden er geen ander nationaal belang geraakt.

1.4.2 Provinciaal en lokaal beleid

Voor het relevante provinciale- en lokale beleid wordt verwezen naar het moederplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Aan de totstandkoming van het plan 'Woongebied Wellerwaard' liggen verschillende onderzoeken ten grondslag, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit uitwerkingsplan zijn verwoord. De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als bijlagen opgenomen:

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan, Wonen in Wellerwaard - vrijheid en zekerheid

Bijlage 2 Waterparagraaf

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Reactienota vooroverleg

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend uitwerkingsplan beschreven, alsmede de ligging van het plangebied en de uitwerkingsregels uit het moederplan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het stedenbouwkundige plan dat op basis van de visie is uitgewerkt voor fase 1 en 2.
Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de onderzoeken die in het kader van het uitwerkingsplan zijn gedaan naar de mogelijke planeffecten in de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de juridische planopzet beschreven, waarbij is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied waaraan in hoofdstuk 5 aandacht wordt besteed. De procedure en het vooroverleg komen tot slot aan bod in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op het ontwerp van het woongebied.

2.2 Stedenbouwkundige uitwerking

2.2.1 Algemeen

Wellerwaard is een ontwikkeling die voortkomt uit de behoefte naar meer vrijetijdsbesteding door een toegenomen welvaart. Een ontwikkeling waar bij het ontwerpen van onze polder geen rekening mee was gehouden. Het primaat lag destijds bij een optimale verkaveling voor de landbouw. Eind jaren ’80 kwam hier verandering in en al snel werd de Corridor, het gebied tussen Emmeloord, Kuinderbos, de A6 en Kuinderweg, aangewezen als recreatief uitloopgebied voor de polder. Sindsdien zijn hier plannen ontwikkeld en gerealiseerd voor recreatieve verbindingen tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Er is een bijzondere golfbaan aangelegd, er is het Burchttochtgebied, een waterbergingsgebied met natuur en recreatieve routes en er is de Casteleynsplas, een voormalige zandwinput die nu door Flevolandschap beheert wordt als natuurgebied.

Wellerwaard vormt de verbindende schakel tussen deze gebieden èn vult dit aan met nieuwe functies; een zwemplas met recreatieve voorzieningen, een plas waaraan gewoond gaat worden en een landgoed.

2.2.2 Uitgangspunten

Het ontwerp en de inrichting van het woongebied is het resultaat van een groot aantal uitgangspunten. Dit zijn eisen die voortvloeien uit het moederplan en wet- en regelgeving van verschillende (vergunning verlenende) instanties. Er wordt rekening gehouden met uitvoerbaarheid en politiek-bestuurlijke eisen. En het zijn wensen ten aanzien van architectuur, landschap en stedenbouw.

Bestemmingsplan

Voor de inrichting van het woongebied is van belang dat de uitwerkingsregels, van de bestemming “Woongebied – uit te werken”, met de specifieke bouwaanduiding -1,bepalen dat:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 75,
b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden,
c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 11 m bedragen,
d. percentage groen/water mag niet minder dan 15% bedragen.

Het plan voldoet hier ruimschoots aan. Er is sprake van 23 woningen aan een weg met brede groenstroken. De bouwhoogte is maximaal 11 meter en er is meer dan 15% groen en water in het gebied.

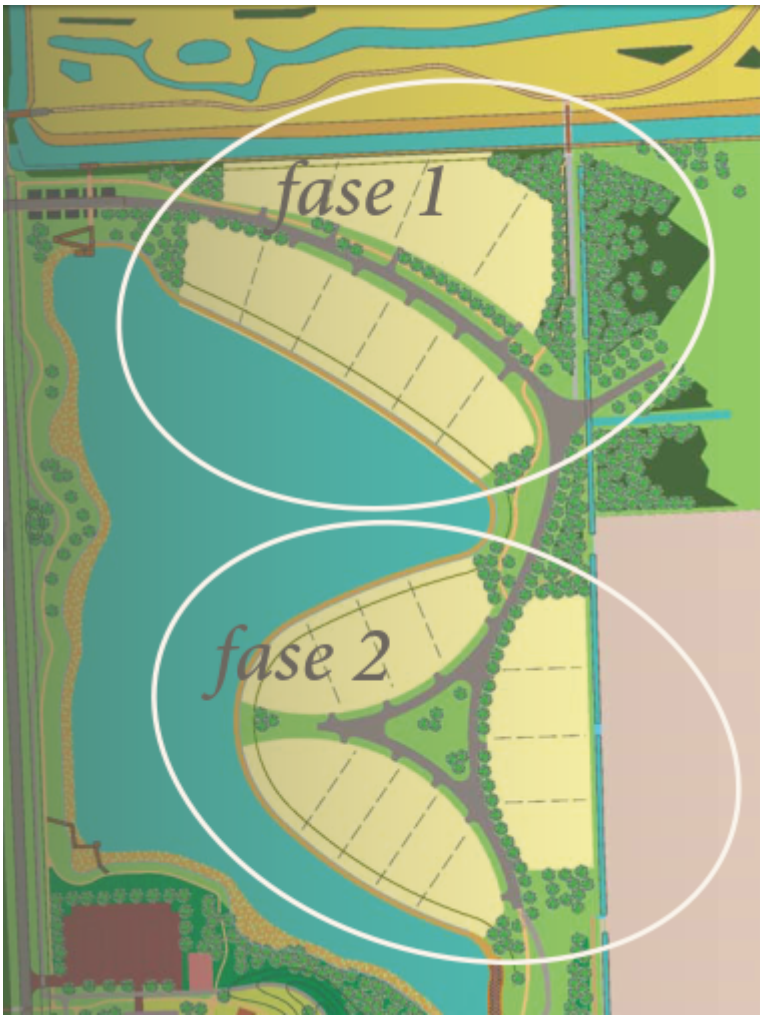
2.2.3 Programma

In het plan zijn maximaal 23 vrijstaande woningen voorzien die in twee fasen worden gerealiseerd.

De eerste fase ligt tussen de Burchttocht en de natuurplas van Wellerwaard en bestaat uit twee stroken en telt maximaal 10 kavels. Elke kavel heeft een omvang van meer dan 1500 m2. Aan de natuurplas liggen 6 kavels. Aan de Burchttocht en de ontsluiting naar het landgoed, 4 kavels.

De tweede fase grenst aan de oostzijde van de natuurplas en sluit logisch aan op de eerste fase. Deze fase telt maximaal 13 kavels verdeeld over drie gebieden. Ook hier heeft elke kavel een oppervlak van meer dan 1500 m2. Aan de natuurplas liggen twee gebieden met in totaal 9 kavels. Aan de agrarische kavel met uitzicht over de polder, liggen 4 kavels.

De gekozen opzet sluit een beperkte samenvoeging van kavels, met een lagere dichtheid tot gevolg, niet uit. Via de regels in dit bestemmingsplan is het maximum aantal kavels aangegeven.



figuur 2.3 Fasering woningbouw

2.2.4 Inrichting en architectuur

2.2.4.1 Algemeen

Wellerwaard is uniek. Het is voor het eerst in de geschiedenis van Noordoostpolder dat er een woonplan tot ontwikkeling komt buiten de oorspronkelijk bedachte kernen. In zekere zin opnieuw pionieren. Dit gegeven vraagt om een woongebied met een eigen identiteit.

Dit wordt bereikt door de inrichting, vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik af te stemmen op de natuurlijk omgeving waarin het woongebied ligt. En door dit te combineren met een eigentijds en moderne architectuur en vormtaal die hierbij aansluit.

2.2.4.2 Inrichting

Het woongebied Wellerwaard bestaat uit een gelijkmatige verdeling van grote kavels met een vloeiende overgang naar de aangrenzende gebieden en het naastliggende landgoed. Bij het ontwerpen van het woongebied zijn de oorspronkelijke ontwerpprincipes gekoppeld aan de kwaliteit van de omgeving. Het contrast tussen de harde, strakke buitenranden en de meer zachte en natuurlijke vormgeving daarbinnen. De openheid van de polder en het meer besloten karakter van Wellerwaard. De ligging aan het water van Wellerwaard en het Burchttochtgebied. Het uitzicht over de polder en de overgang naar het landgoed.

2.2.4.3 Relatie openbaar - privé

Wellerwaard ontleent zijn kwaliteit aan de openheid die het uitstraalt en zichtlijnen. Om deze kwaliteit te borgen zijn natuurlijke, vloeiende overgangen tussen openbaar en privé nodig. De grote kavels lenen zich hier prima voor. Een vloeiende overgang wordt onder meer bereikt door de buitenruimte onderdeel uit te laten maken van de ontwerpopgave en “hoge”, gesloten erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde van het perceel uit te sluiten. Een passende erfafscheiding in Wellerwaard is bij voorkeur een groene afscheiding van gebiedseigen beplanting. Gebouwde erfafscheiding worden terughoudend toegepast en zijn altijd onderdeel van het ontwerp en de architectuur van het woonhuis.

2.2.4.4 Architectuur

Architectuur is een belangrijke factor in het creëren van karakter en samenhang. Het vormt de beleving en het woongenot. Het is een wisselwerking met de omliggende openbare ruimte en het landschap. In Wellerwaard wordt altijd gebouwd onder architectuur. Om een samenhang in architectuur te creëren is de toegestane vormtaal beperkt. Er is gekozen voor twee vormtalen; modern kubustisch plat afgedekt òf een moderne vrijstaande villa met overwegend lage goot en (rieten) kap.

Type kubistisch, vrijstaand, plat afgedekt:

- Modern eigentijds vormgegeven;
- Het woonhuis is plat afgedekt;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, waarbij:
  1. een eventueel derde bouwlaag maximaal 40% bedraagt van het oppervlak van de tweede laag;
  2. een eventueel derde bouwlaag terugligt aan de zijde van de oever;
- De bebouwing is overwegend horizontaal geleed;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn alleen toegestaan indien onderdeel van het ontwerp en de architectuur van het woonhuis.

Type vrijstaande villa, één laag met kap:

- Modern eigentijds vormgegeven;
- De bouwvorm bedraagt overwegend uit een (overwegend) lage goot met vrije kapvorm;
- De kap is antracietkleurig, tenzij van hout, riet of ander natuurlijk matieraal;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn onderdeel van het ontwerp en de architectuur van het woonhuis;
- Nokhoogte bedraagt maximaal 11 m.

2.2.4.5 Beeldregie

De uitgangspunten over de kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd in een afzonderlijk beeldregiedocument (zie Bijlage 1). Dit borgt de bijzondere uitstraling en landschappelijke kwaliteit naar de toekomst en geeft zekerheid en duidelijkheid aan toekomstige bewoners. Het vormt een formeel toetsingskader bij de vergunningaanvraag.

2.2.4.6 Bindenderegels

Voor de bebouwingsmogelijkheden is allereerst het bestemmingsplan maatgevend. Daarmee zijn plaats en afmetingen van het te bouwen woonhuis met bijgebouwen, aanbouwen en erfscheidingen vastgelegd maar ook het ander gebruik van de grond bijvoorbeeld voor ‘tuin’ of ‘groen’. Groene bestemmingen kunnen daarbij ook op particulier terrein liggen. Binnen die bestemming gelden vergunningseisen voor het kappen van bomen, het ophogen en afgraven van de grond en het aanleggen van verhardingen. Voor zover die werkzaamheden onder het normale gebruik van een woonhuiskavel vallen, worden die uiteraard verleend.

2.2.5 Infrastructuur en parkeren

Het woongebied wordt ontsloten vanaf het Friesepad en kent één weg. Deze weg vormt ook de ontsluiting van het landgoed. De weg is niet doorgaand, maar eindigt nabij de brug bij de zwemplas die in het zuidoosten aan het woongebied grenst. Hier sluit het fietspad aan op de weg. Dit fietspad is toegankelijk voor hulpdiensten. Op deze manier is het woongebied ook aan de zuidzijde bereikbaar voor hulpdiensten. Het is de bedoeling dat het woongebied qua autoverkeer alleen toegankelijk is voor de bewoners. De weg doet op enkele plekken ook dienst als fiets-, voet- en ruiterpad. Het verbindt de recreatieve paden rond de zwemplas met het Burchttochtgebied.

Parkeren vindt plaats op de woonkavels, er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd.

2.2.6 Watersysteem

In het moederplan Wellerwaard is ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie. Uitgaande van de geplande ontwikkelingen zijn oplossingen gezocht voor met name de waterberging als gevolg van de woningbouwontwikkeling, uitgaande van de globale kennis op dat moment. In dit uitwerkingsplan wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkunidge situatie voor het uit te werken woongebied.

Water

Het watersysteem voor fase 1 en 2 is uitgewerkt in het kader van de watertoets. De hoofdlijnen van de waterparagraaf zijn beschreven in paragraaf 3.4 van deze toelichting. De volledige waterparagrafen zijn opgenomen in Bijlage 2 en van voorliggend uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsinventarisatie

3.1 Algemeen

De milieuaspecten archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder en bedrijvigheid, zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan "Wellerwaard" voldoende in kaart gebracht. De resultaten en conclusies zijn nog representatief voor voorliggend uitwerkingsplan; derhalve wordt voor deze aspecten verwezen naar de toelichting van het moederplan.

Aan de totstandkoming van het voorliggende plan liggen verschillende onderzoeken ten grondslag, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit uitwerkingsplan zijn verwoord. De uitkomsten zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven. De bijbehorende onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlagen.

3.2 Flora en Fauna

Voor het plangeheid is in 2010 een natuurtoets opgesteld in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan Wellerwaard (Natuurtoets Wellerwaard. Onderzoek naar beschermde natuurwaarden. Oranjewoud, april 2010,Projectnr. 172707). Omdat het plangebied (de projectlocatie) ten opzichte van situatie in 2010 is veranderd, is het onderzoek geactualiseerd.

Het plangebied is nu een braakliggend terrein met zandheuvels en ondiepe, tijdelijke wateren, binnen het recent aangelegde recreatieterrein Wellerwaard (grote waterpartijen met zandige heuvels). Het gebied ten noorden van het plangebied betreft een recent aangelegde ecozone (in 2010 in aanlegfase). De rest van de omgeving is vergelijkbaar met de situatie in 2010. Tussen de ecozone en het plangebied ligt een circa 6 tot 8 meter brede watergang met een hoge steile oever, met relatief structuur- en soortenarm oever- en watervegetatie. Ten oosten grenst het plangebied aan een smalle sloot (hoge steile oevers, met relatief structuur- en soortenarm oever- en watervegetatie) en een hoog gelegen kleiige akker.

Voor de conclusies wordt verwezen naar het rapport in bijlage 4.

3.3 Bodem

Op grond van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Wellerwaard (artikel 8.2 sub d) moet een bodemonderzoek uitwijzen dat woningbouw mogelijk is. Aan deze eis is voldaan met het onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 3.

Hoogteligging

Het gebied ten noorden van Emmeloord loopt in zuidwestelijke richting af. Na inmeting van het gebied is gebleken dat het huidige maaiveld in het plangebied Wellerwaard varieert van circa N.A.P.- 4,1 tot -3,4 meter.

Bodemkwaliteit

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem is een inventatriastie uitgevoerd van de bestaande bodemgegevens. Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Een historische vooronderzoek heeft plaatsgevonden in 2009 conform de toen geldende norm. Destijds was dit vooronderzoek afdoende. Voor nu dienen er beperkt aanvullende werkzaamheden worden gedaan zodat het vooronderzoek weer up to date is. Dit houdt ook verband met de recente ontwikkelingen op de naastgelegen locaties: Recreatiegebied de Wellerwaard en de EVZ De Burchttocht zijn gerealiseerd.
2. Op de locatie zelf heeft geen recent bodemonderzoek plaatsgevonden.
3. Op de aangrenzende locaties heeft, in het kader van herontwikkeling recent bodemonderzoek plaatsgevonden (2012). De conclusie van dit onderzoek is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging die van invloed kan zijn op de bodemkwaliteit van de onderhavige locatie.
4. Op en nabij de onderzoekslocatie heeft bij de ontwikkeling van een deelgebied van Wellerwaard een calamiteit plaatsgevonden, waarbij de ontstane schade en eventuele bodemverontreinigingen direct is opgeruimd.
5. Volgens de opdrachtgever heeft zich op de locatie een gronddepot bevonden. Er zijn bij de inventarisatie geen bodemkwaliteitsgegevens van het depot gevonden.

Op basis van deze conclusies wordt, in het licht van het verkrijgen van een bodemgeschiktheidsverklaring geadviseerd om de volgende onderzoekswerkzaamheden uit te voeren:

Het uitvoeren van een terreininspectie , om de veranderingen ten opzichte van met name de rapportage Vooronderzoek 2009 vast te stellen.

Daarnaast dient tijdens de terreininspectie aandacht worden besteed aan de voormalige locatie van het genoemde gronddepot en de locatie van de calamiteit.

Het contacteren van de heer Wanninge, ambtenaar Milieu van de gemeente Noordoostpolder, om de ontwikkeling van de locatie tussen 2009 en 2015 vast te stellen en mogelijke specifieke aandachtspunten voor de invulling van het verkennende bodemonderzoek.

Het uitvoeren van een Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met de volgende voorgestelde strategie:

Deellocatie	Onderzoeks-strategie[1)]	Aantal boringen, asbestinspectiegaten en peilbuizen		Aantal en soort analyses[2)]	
		Aantal boringen (diepte in m -mv)	Aantal peilbuizen (filterdiepte m -mv)	Grond	Grondwater
Verkennend bodemonderzoek					
Gehele locatie (90.000m^2)	ONV-GR	35 x 0,5 m – mv 5 x 2,0 m – mv	10 x 4,0 m-mv	11 x NENg	10 x NENgw

1 ONV-GR Onderzoeksstrategie voor een grootschalig onverdachte locatie

2 NENg droge stof, lutum, organisch stof, barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 van VROM), polychloorbifenylen (PCB 7 van VROM) en minerale olie (GC), conform AS 3000

NENgw pH, Ec, barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, vluchtige aromaten (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen), gehalogeneerde koolwaterstoffen (17 verbindingen) en minerale olie (GC), conform AS 3000

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is: Het vaststellen van de algehele milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten zal worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik (wonen met tuin), vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolg acties noodzakelijk zijn.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het woongebied.

3.4 Water

Ten behoeve van het uitwerkingsplan is een waterparagraaf opgesteld. De volledige waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 2.

Onderstaande tekst is een beknopte samenvatting van deze waterparagrafen en beschrijft de hoofdlijnen van de huidige situatie en opzet van de toekomstige duurzame waterhuishouding. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt derhalve verwezen naar de waterparagrafen.

Huidige bodem- en watersituatie

Oppervlaktewater

Het gebied is gelegen binnen een peilgebied, waarbij zowel het winter- als het zomerpeil op NAP -5,7 m is gelegen. Rondom het gebied zijn meerdere oppervlaktewateren gelegen, zoals de Burchttocht aan de noordzijde. Ten westen van het gebied ligt de Casteleynsplas, die geïsoleerd ligt van de andere oppervlaktewateren binnen het peilgebied.

Aan de oostzijde van het gebied zijn kavelsloten aanwezig. De bodemhoogte van deze sloten ligt hoger dan het waterpeil van de Burchttocht. De kavelsloten zijn daarom alleen watervoerend in een periode met hoge grondwaterstanden en na een periode van neerslag. De percelen tussen de kavelsloten zijn gedraineerd.

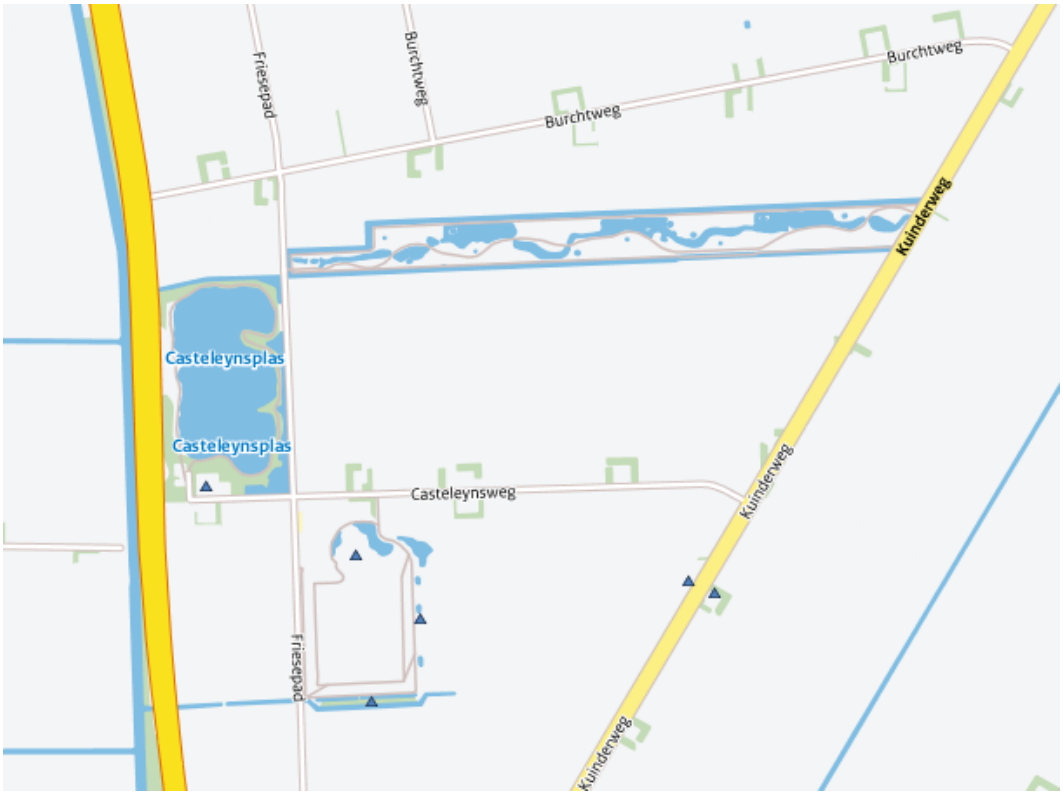
Ten noorden van het plangebied zijn als onderdeel van een natuurontwikkeling meerdere wateren gerealiseerd. Op basis van de AHN lijkt het waterpeil daar ongeveer te liggen op NAP -5,5/-5,7 m, dat nagenoeg overeenkomt met het waterpeil binnen de polder. Dit kan kloppen omdat de wateren via een vertraagde afvoer leeglopen richting de polder.

De waterkwaliteit binnen het bestaande oppervlaktewater wordt beïnvloed door onder andere het bestaande grondgebruik, de landbouw. Dit betekent hoogstwaarschijnlijk dat het water rijk is aan nitraten, fosfaten en metalen.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gegevens bekend van de grondwaterstanden. Wel staan op een afstand van 500 m of meer vanaf het zuiden van het gebied enkele bruikbare peilbuizen uit het DINOloket. Dit zijn de peilbuizen B16C0019 en B16C0081 (zie figuur 2.2).

Eerder is op basis van de peilbuizen een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald van NAP -4,8 tot -5,1 m en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van NAP -5,3 tot -5,65 m. Gezien de afstand tot aan het gebied, zijn de waarden van deze peilbuizen niet één op één toepasbaar voor het plangebied. Het wordt aanbevolen om de GHG en GLG voor het plangebied nader te onderzoeken.



Figuur 2.2: Ligging peilbuizen DINOloket

Uit gegevens van het waterschap blijkt binnen het gebied kwel voor te komen. Echter de kwaliteit van de kwel blijkt matig (onvoldoende) te zijn, dat gebaseerd is op de gehaltes aan fosfaat en ijzer.

Afgaand op vijf peilbuizen uit het DINOloket (B15H0059, B16C0021, B16C0024, B16C0061 en B21A0044) blijkt het volgende:

- het fosfaat gehalte in het freatisch pakket is relatief laag;
- ook het gehalte aan ijzer valt mee, uitgaande van een zuidwest gerichte regionale grondwaterstroming;
- alleen stikstof in de vorm van ammonium kan nog wel eens hoog zijn.

Gezien de afstand tussen de peilbuizen en het plangebied, zijn de waarde niet één op één toepasbaar voor het plangebied. Het wordt aanbevolen om de kwaliteit van het grondwater voor het plangebied nader te onderzoeken.

Geohydrologische schematisatie

Door middel van een geohydrologische schematisatie wordt een indruk verkregen van de opbouw van de ondergrond en de bijbehorende geohydrologische variabelen. De opbouw van de bodem wordt geschematiseerd in goed doorlatende watervoerende pakketten en slecht doorlatende, scheidende lagen. In een watervoerend pakket treedt een overwegend horizontale grondwaterstroming op en in een scheidende laag een hoofdzakelijk verticale grondwaterbeweging. Watervoerende pakketten worden beschreven aan de hand van het doorlaatvermogen (kD). Dit is het product van de horizontale doorlatendheid (kh) en de verzadigde dikte van het pakket (D). Waterscheidende of slecht doorlatende lagen worden beschreven door middel van de hydraulische weerstand of c-waarde. Deze weerstand is het quotiënt van de dikte van de scheidende laag (D) en de verticale doorlatendheid (kv).

In tabel 3.1 is de geohydrologische schematisatie beschreven, zoals opgenomen in het Geohydrologisch onderzoek Burchttocht.

De onderzijde van het tweede watervoerend pakket wordt begrensd door een slecht doorlatende laag. Voor dit onderzoek wordt deze laag als hydrologische basis beschouwd. Diepere lagen hebben geen effect op de ondiepe grondwaterstroming.

Tabel 3.1: Geohydrologische schematisatie

Laag	Ligging t.o.v. maaiveld (m -mv)	Samenstelling	Doorlaatvermogen (m2/dag) of hydraulische weerstand (dagen)
Deklaag	0,3-0,9	Matig vaste kleilaag.	50 – 60 dagen
Eerste watervoerend pakket	0,3-0,9 tot 11-15	Fijne tot matig fijne, licht grijze tot bruine, zandafzettingen.	200 – 400 m^2/dag
Eerste scheidende laag	11-15 tot 18	Kleilaag.	1000 – 1500 dagen
Tweede watervoerend pakket	18 tot 270	Zandpakket van variërend van matig fijn tot zeer grof.	7500 – 8000 m^2/dag

Verharde oppervlakken

Het van de toekomstige verharde oppervlakken afstromende hemelwater mag geen nadelige invloed hebben op de werking van de waterhuishouding. Om het afstromende water te verwerken zijn drie opties mogelijk:

- Direct laten afstromen in het groen.
- Opvangen en verwerken in aan te brengen bergings-/infiltratievoorzieningen.
- Opvangen in een uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater.

Voor de woningbouwontwikkeling wordt het afstromende hemelwater verwerkt in de aangrenzende Burchtplas, conform het moederbestemmingsplan, inclusief de waterparagraaf. De waterplas is gerealiseerd en ligt buiten het plangebied. In de plas ligt het gemiddelde peil naar verwachting op NAP -5,25 m. Het minimaal peil is NAP -5,7 m en het maximaal peil is NAP -5,2 m (bron peilbesluit Wellerwaard).

Het waterschap Zuiderzeeland hanteert daarbij de volgende bergingsnorm. Gezien het een geïsoleerde waterplas betreft, gaat het om de beschikbare bergingsinhoud, waarbij het waterpeil ten tijde van een maatgevende bui tot aan het maaiveld mag stijgen. Gezien het om landelijk gebied gaat mag het water gemiddeld 1 keer per 80 jaar stijgen tot aan het maaiveld. Desondanks wordt gemakshalve uitgegaan van 1 keer per 100 jaar, dat geldt voor stedelijke gebieden. Bij deze norm komt de benodigde berging uit op 7,25 m3 per 100 m2 verharding. De eventuele afvoer vanuit de geïsoleerde berging op de polder mag maximaal 1,5 l/s/ha bedragen.

In de waterparagraaf, horend bij het moederbestemmingsplan, was de benodigde waterberging bepaald op 2.972 m3. Afgaand op het totale oppervlak van de plas van circa 12 ha betekent dit een peilstijging van ruim 2 cm.

Op basis van het nieuwe plan is de toename aan verhard oppervlak bepaald op 22.050 m2. Hiervoor komt de benodigde berging uit op circa 1.600 m3. Dit betekent in de waterplas een peilstijging van circa 1,5 cm. Hiermee blijft het waterpeil ruim lager dan de bestaande

maaiveldhoogte van circa NAP -4,0 m.

Het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar de Burchtplas. De kavels die grenzen aan de plas kunnen het hemelwater direct af laten stromen in de plas. Voor de overige kavels en de openbare verharding is het nodig een hemelwaterafvoer te realiseren richting de plas. Dit kan met behulp van een hemelwaterriolering of molgoot in de weg.

Omdat het hemelwater infitreert in de bodem zijn uitlogende bouwmaterialen niet toegestaan.

Vuilwaterafvoer

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een persleiding afgevoerd.

3.5 Geluid

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Wellerwaard is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat alle woningen die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan voldoen aan de normen. Gelet op het feit dat de situatie in de omgeving niet is gewijzigd, kan voor dit uitwerkingsplan verwezen worden naar het "Akoestisch onderzoek Wellerwaard, projectnr. 155758, van april 2010"

3.6 Verkeer

In het kader van het bestemmingsplan Wellerwaard is een verkeersstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat, rekening houdend met de invulling van de uitwerkingsplichten, de hoeveelheid verkeer die in de autonome situatie al op de diverse wegen aanwezig is, de toename van de etmaalintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van Wellerwaard relatief gering. Op het Friesepad en de Casteleynsweg is de toename van de etmaalintensiteiten relatief groter. Gelet op feit dat nu slechts 23 woningen worden gerlaliseerd is de optredende verkeersintensiteit wél acceptabel.

Omdat de realisatie van het woongebied past binnen de uitwerkingsregels, wijzigt dit niets aan de bovenvermelde conclusie.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek, de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

Invulling van de uitwerkingsplicht

Het uitwerkingsplan is opgesteld conform de bestemmingsplanstandaarden 2012. De regels van voorliggend plan sluiten inhoudelijk aan bij de regeling in het moederplan. Waar mogelijk is verwezen naar de regels van het moederplan.

4.2 Planregels

4.2.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (paragraaf 4.2.2)

- begrippen;
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (paragraaf 4.2.3)

- bestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels (paragraaf 4.2.4)

- anti-dubbeltelregel
- algemene gebruiksregels
- algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (paragraaf 4.2.5)

- overgangsrecht
- slotregel

4.2.2 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

De regels van artikel 3, 4 en 5 kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels is onder voorwaarden mogelijk wanneer een omgevingsvergunning is verkregen van het bevoegd gezag. Een wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een bepaalde bestemming te wijzigen binnen de kaders, zoals aangegeven in het betreffende artikel.

Artikel 3 Groen

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen en voor waterberging. Tevens is het mogelijk om de hoofdontsluitingsweg en eventuele andere ontsluitingswegen ten behoeve van het nieuwe woongebied op deze grond aan te leggen. Op de grond kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Alleen het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen, is toegestaan. Parkeren op de gronden binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor tuin. het betreft hier de voortuin bij de woningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn binnen deze bestemming beperkt toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen. Naast wonen zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Het is mogelijk om ondergronds te bouwen onder gebouwen tot een diepte van 3 meter beneden peil.

4.2.4 Algemene regels

Hierbij is verwezen naar het moederplan, er is wel een algemene aanduiding opgenomen zijnde overige zone - bebouwingsvrije zone. Deze zone waarborgd een soepele overgang tussen de tuin en het groen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Dit artikel omschrijft de titel van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de gronden voor realisatie het woongebied in eigendom. De kavels worden als bouwkavel verkocht.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het onderhavige plan is voorbesproken met de provincie en waterschap. Er is geen formele inspraakronde geweest. Gelet op het feit dat het een uitwerkingsplan betreft is ervoor gekozen direct een ontwerp uitwerkingsplan ter visie te leggen.

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro is het ontwerp-uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' toegezonden aan provincie Flevoland en waterschap Zuiderzeeland. De vooroverlegreactie van provincie Flevoland heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het definiteive ontwerp van dit uitwerkingsplan. (zie bijlage 5 'Nota samenvatting en beantwoording overlegreacties ontwerpuitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard").

6.2 Vaststelling

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen uitsluitend belanghebbenden zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

6.3 Beroep

Na vaststelling van het uitwerkingsplan 'Woongebied Wellerwaard' kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter uitsluitend beroep open voor belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend of voor die onderdelen die zijn gewijzigd.