

GEMEENTE ZEEWOLDE

UITWERKINGSPLAN BERGKWARTIER HOOG
FASE 1B



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Opbouw toelichting 1

HOOFDSTUK 2 BEHOEFTE-ONDERZOEK 2

HOOFDSTUK 3 KARAKTER BERGKWARTIER 5

HOOFDSTUK 4 PLANUITGANGSPUNTEN 7

4.1 Context 7

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 7

4.3 Openbare ruimte 8

4.4 Bijbehorende bouwwerken 8

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 9

5.1 Verkeer en parkeren 9

5.2 Wegverkeerslawaaï 9

5.3 Bodem 10

5.4 Bedrijvigheid en milieuzonering 10

5.5 Externe veiligheid 11

5.6 Luchtkwaliteit 12

5.7 Waterparagraaf 13

5.8 Archeologie en cultuurhistorie 15

5.9 Ecologie 16

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING 19

6.1 Opzet 19

6.2 Erfbebouwingsregeling 19

6.3 Groen 21

6.4 Tuin 21

6.5 Verkeer - 2 21

6.6 Wonen 22

6.7 Wonen - Woongebouw 22

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 23

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking
Bijlage 2	Parkeeropgave
Bijlage 3	Update natuurgegevens
Bijlage 4	Brief rapportage rugstreeppad

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 25

Artikel 1	Begrippen	25
Artikel 2	Wijze van meten	29

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 30

Artikel 3	Groen	30
Artikel 4	Tuin	31
Artikel 5	Verkeer - 2	32
Artikel 6	Wonen	33
Artikel 7	Wonen - Woongebouw	35

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 37

Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 9	Algemene bouwregels	38
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	40

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 41

Artikel 12	Overgangsrecht	41
Artikel 13	Slotregel	42

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis
Bijlage 2	Parkeernormen

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Zeewolde wordt de wijk Polderwijk gerealiseerd. In de Polderwijk is ruimte voor ongeveer 2.950 woningen. De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. Ten behoeve hiervan is het bestemmingsplan "Polderwijk" (2004) opgesteld waarin de woonwijk via een uitwerkingsregeling kan worden ontwikkeld. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg ontwikkeld.

Voor de nog te ontwikkelen delen (delen van het Bergkwartier, Waterkwartier en Havenkwartier) zijn de uitgangspunten door nieuwe stedenbouwkundige inzichten gewijzigd. Deze passen niet meer binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Polderwijk. Om die reden is op 26 april 2012 het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan kent een uit te werken bestemming (Gemengd) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels (gefaseerde) woningbouw mag plaatsvinden.

Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van onder meer 35 grondgebonden woningen mogelijk in wijkdeel Bergkwartier Hoog. Verder wordt een appartementengebouw gerealiseerd met 8 appartementen. Dit deel van de wijk is het verhoogde gebied langs de Zeewolderdijk dat zich kenmerkt door de directe ligging aan het Wolderwijd en het natuurgebied van het voormalig gronddepot. Het plangebied grenst met de zuidzijde aan de eerste fase (fase 1a) van het woongebied Bergkwartier Hoog en met de westzijde aan de groene dooradering in de wijk.

Deze ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels, zoals die in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" zijn opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een concrete planologische regeling voor de beoogde woningbouw.

1.2 Opbouw toelichting

De juridisch-planologische regeling van dit uitwerkingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de behoefte verantwoord. In hoofdstuk 3 wordt een korte toelichting gegeven op het plangebied. In hoofdstuk 4 komt het plan aan de orde. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan en in hoofdstuk 7 tot slot wordt een weergave gegeven van de economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 BEHOEFTE-ONDERZOEK

Het onderhavige uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van onder meer 35 grondgebonden woningen (10 twee-onder-één kap en 25 rij/tussen/hoekwoningen) mogelijk. Daarnaast wordt een appartementengebouw gerealiseerd met 8 appartementen. Dit deelgebied is nu nog onbebouwd.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in dit hoofdstuk de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder.

Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): de rijksladder

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: behoefte

De bouw van woningen in Zeewolde voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo.

De behoefte is nader onderbouwd in bijlage 1. Hieruit blijkt dat:

- de bevolking en het aantal huishoudens in Flevoland en Zeewolde de komende jaren groeit;
- er in Zeewolde een kwantitatieve behoefte is aan gemiddeld 100 woningen per jaar;
- het programma aansluit op de kwalitatieve vraag en de door de gemeente beoogde differentiatie.

De bouw van 44 woningen geeft invulling aan een actuele regionale behoefte.

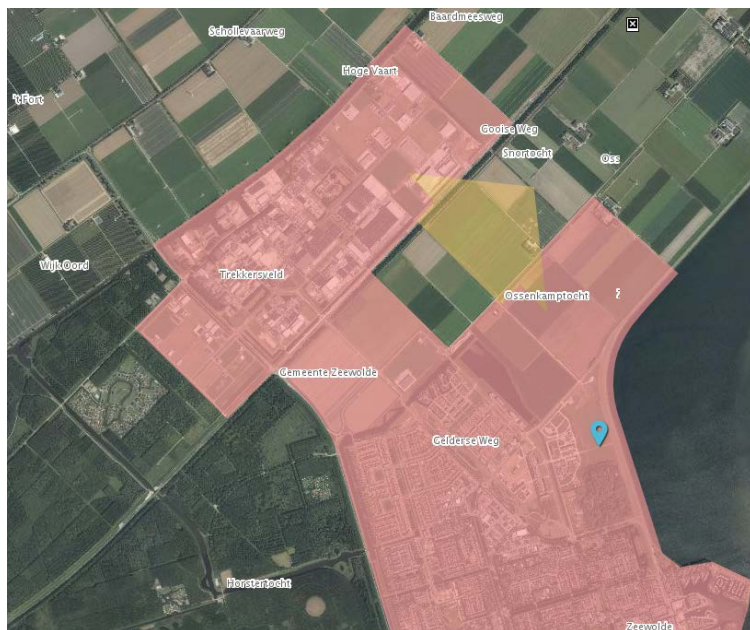
Trede 2: locatiekeuze

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Daarom is gekozen voor uitbreiding van Zeewolde aan de noordzijde. De locatie is een deelplan in de grote uitbreidingslocatie Polderwijk, die al in 2004 is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Ook de provincie heeft in het Omgevingsplan Flevoland (2006) geconcludeerd dat Polderwijk noodzakelijk is voor opvang van de woningbehoefte:

“Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden. Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte. Voor de verdere ontwikkeling tot circa 35.000 inwoners in 2030 zijn echter nog één of meerdere locaties nodig.”

De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Figuur 1: Uitsnede Omgevingsplan Flevoland kaart 11 Stedelijk gebied

Geconcludeerd moet worden dat het niet mogelijk is om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Met de bouw van woningen aansluitend aan bestaande bebouwd gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie nog niet daadwerkelijk bebouwd is, is toetsing aan de derde trede noodzakelijk. De locatie is bereikbaar met de bus. Bushaltes liggen op circa 500 meter loopafstand. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de locatie passend multimodaal ontsloten is voor de woonfunctie.

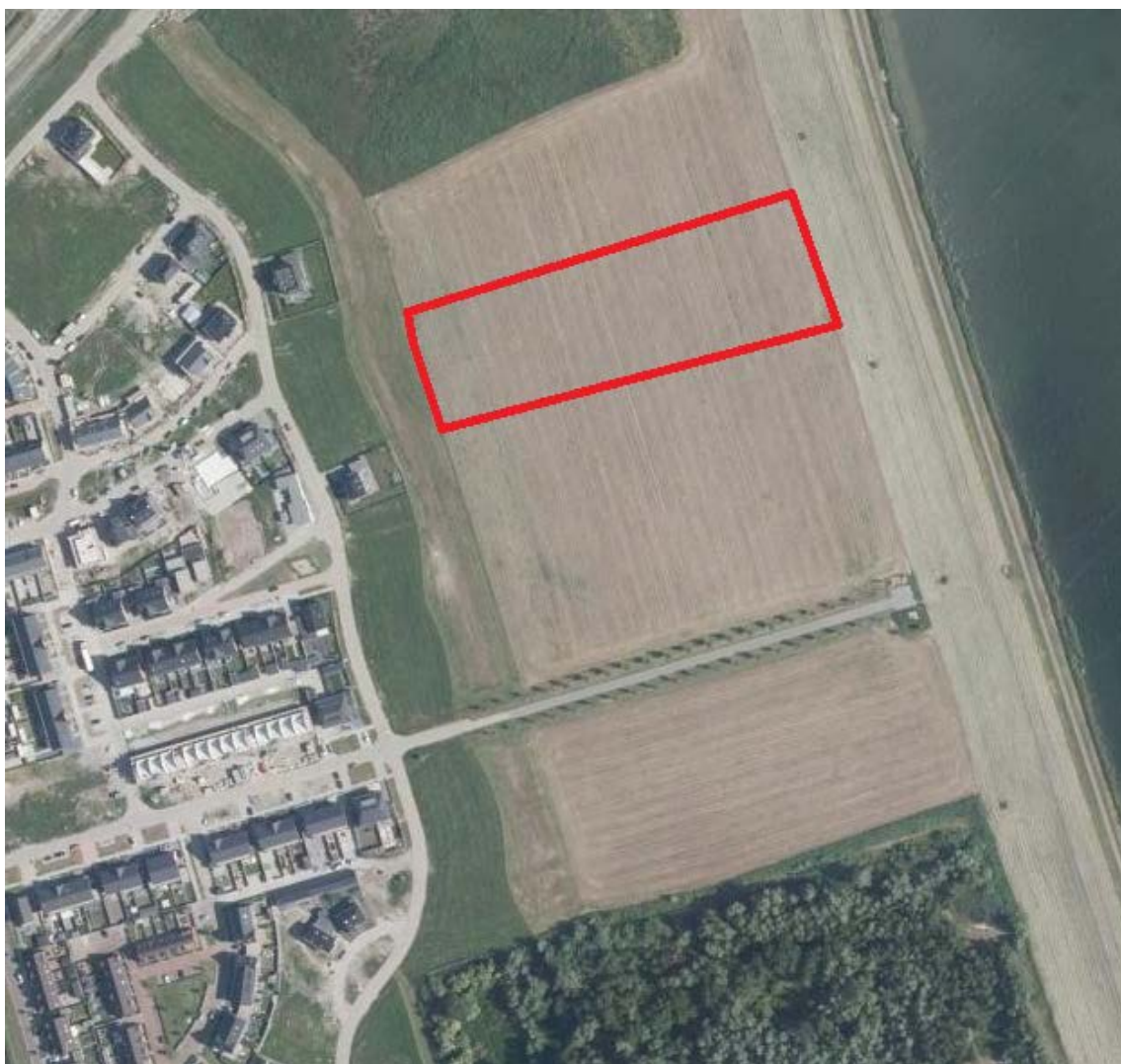
Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing die in bijlage 1 is toegevoegd, blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 3 KARAKTER BERGKWARTIER

Het Bergkwartier betreft het hoger gelegen deel van de wijk, waarbij de hoogteverschillen en het groen belangrijke elementen van het woonmilieu vormen. Het kenmerkt zich door de directe ligging aan het Wolderwijd en het natuurgebied van het voormalig gronddepot.

Delen van het Bergkwartier zijn inmiddels in ontwikkeling gebracht. Voor deze delen van het Bergkwartier zijn reeds uitwerkingsplannen opgesteld.

In totaal biedt het Bergkwartier ruimte aan 700 woningen, met een grote diversiteit aan woningtypen (geschakelde en/of rijen eengezinswoningen, vrijstaande woningen, appartementen, woon-werkcombinaties en ecologische woningen). Een deel van deze woningtypen wordt in het plangebied van dit uitwerkingsplan gerealiseerd. Figuur 2 geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 2. Luchtfoto (2015) van het plangebied

Bergkwartier Noord fase 1b grenst met de zuidzijde aan de eerste fase (fase 1a) van het woongebied Bergkwartier Hoog en met de westzijde aan de groene dooradering in de wijk

Met dit uitwerkingsplan wordt de realisatie van 35 grondgebonden woningen en 8 appartementen mogelijk gemaakt. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven.

HOOFDSTUK 4 PLANUITGANGSPUNTEN

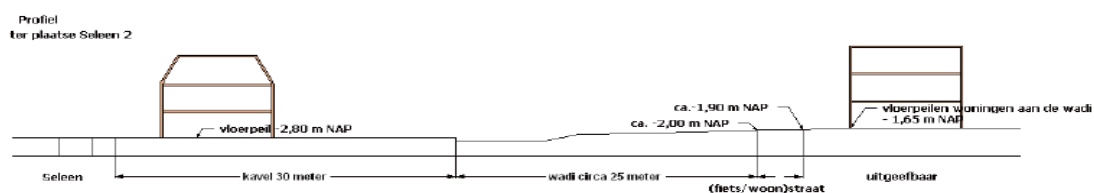
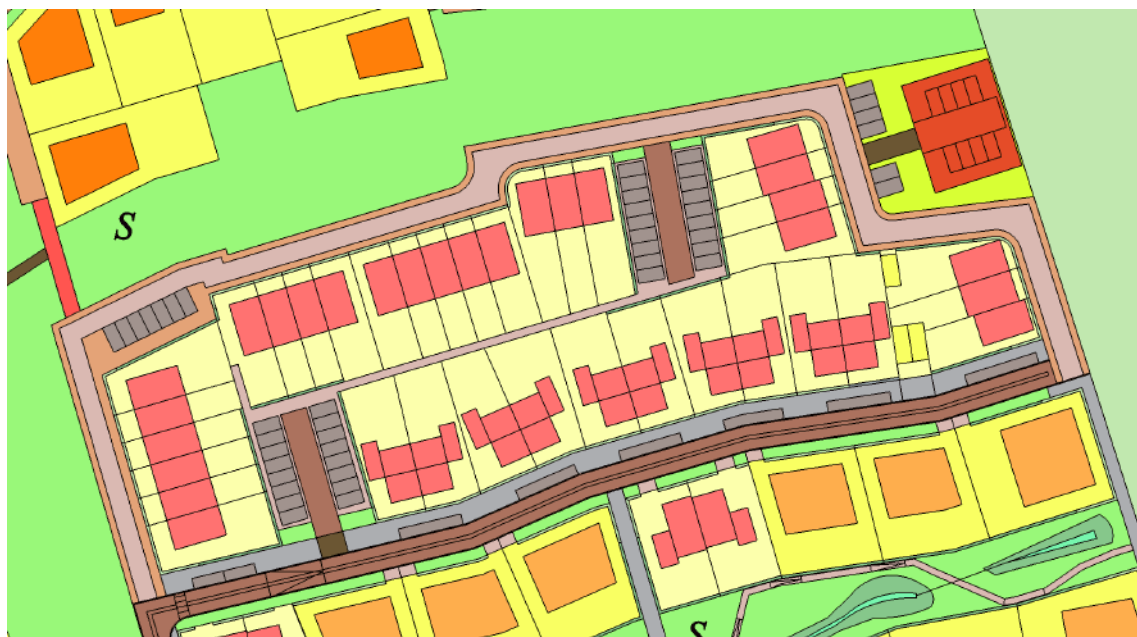
4.1 Context

De uitgangspunten van het noordelijk deel van Polderwijk zijn juridisch-planologische vastgelegd in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord". Een belangrijk uitgangspunt binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is dat de stedenbouwkundige en programmatische onderdelen van de verschillende uitwerkingen passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied betreft fase 1b van het gebied Bergkwartier Noord. In het plangebied worden 35 grondgebonden woningen gerealiseerd, bestaande uit rijenwoningen en twee-onder-één-kap woningen in één of twee bouwlagen met kap (gothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 10 meter). Daarnaast wordt een appartementengebouw gebouwd met 8 woningen.

Het woongebied fase 1b bestaat uit één cluster woningen die rechtstreeks worden ontsloten via een rondgaande verbinding.



Figuur 3: Inrichtingsschets en profiel Bergkwartier Hoog fase 1b

4.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in dit plangebied bestaat uit infrastructuur in de vorm van woonstraten, parkeerterreinen en groen. Open oppervlaktewater komt in het plangebied niet voor. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Elementen. Alle woonstraten takken aan op deze weg en vormen samen met de in het centrale deel gelegen groenzone de stedenbouwkundige dragers van het plan.

In het gebied wordt eveneens geparkeerd in de openbare ruimte door de aanleg van verspreid liggende (openbare) parkeerterreintjes en langsparkeren.

4.4 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken is de verzamelterm voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. De term “bijbehorende bouwwerken” wordt gebruikt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wordt nu ook in dit uitwerkingsplan overgenomen. De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn met de inwerkingtreding van het Bor op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het Bor een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Op deze landelijke regeling wordt met dit uitwerkingsplan aangesloten in die zin dat het uitwerkingsplan alleen ruimte biedt voor vergunningvrije bouwwerken en in principe geen eigen regeling meer kent. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van bouw mogelijkheden, zoals ter plaatse van zijtuinen en op percelen waar in de voortuin gebouwd mag worden, is van dit algemene principe afgeweken. Hoe dit precies is vertaald in het uitwerkingsplan wordt in paragraaf 6.2 toegelicht.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die in het uitwerkingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd.

5.1 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Het plan voorziet in enkel 30 km/uur wegen. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Elementen. Alle woonstraten takken aan op deze weg. Vanaf de Elementen wordt het gebied verder ontsloten via de Kwartiermakerslaan. Deze weg is berekend op een verkeersgeneratie die door Polderwijk-Noord wordt gegenereerd. Er ontstaan geen verkeersonveilige situaties. Qua ontsluitingsstructuur stuit het uitwerkingsplan dan ook niet op belemmeringen.

Parkeren

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van het programma van Bergkwartier Hoog, alsmede de invulling van de parkeernormen. In totaal zullen in het plangebied (fase 1b) 47 privé-parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 31 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Dit komt op een gezamenlijk aantal van 78 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernormen.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde voor weg verkeerslawaaï bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

In het kader van het planMER, dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan (moederplan) "Polderwijk-Noord" is de geluidsbelasting van de Zeewolderweg reeds in beeld gebracht, waarbij is gerekend naar het jaar 2021 (plansituatie). Daaruit blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van 30 meter uit de wegas van de Zeewolderweg is gelegen.

Als de verkeersintensiteiten zoals in het kader van het moederplan gebruikt met een autonome groei van 1% worden doorgerekend naar het voor dit plan relevante jaar 2026, zal de 48 dB-contour op een iets grotere afstand vanuit de wegas van de Zeewolderweg komen te liggen. Omdat de afstand tot de beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt op aanzienlijk grotere afstand van de Zeewolderweg gepositioneerd, kan geconcludeerd worden dat deze ver buiten de 48 dB-contour komen te liggen.

Overige wegen nabij en binnen het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/h-zone en zullen vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten slechts een beperkte geluidsbelasting veroorzaken. Daarnaast zijn deze wegen niet-gezoneerd en is akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect weg verkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Uit bodem- en geohydrologisch onderzoek, dat is uitgevoerd ten behoeve van het plan-MER dat is uitgevoerd voor Polderwijk-Noord, blijkt dat ter plaatse van het plangebied slechts lichte verontreinigingen voorkomen. Het betreft marginale verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde(n). Er is daarom geconcludeerd dat de realisatie van de Polderwijk dan ook niet in de weg wordt gestaan door dit aspect.

Conclusie

Gezien de bevindingen uit het reeds uitgevoerde onderzoek en het feit dat de grond sinds het gereedkomen van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" braak heeft gelegen, mag worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse een ongewijzigde kwaliteit heeft en daardoor nog steeds geschikt is voor het beoogde gebruik als woongebied.

5.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan het aspect bedrijvigheid en milieuzonering in beeld gebracht aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfslocaties gelegen, maar deze liggen op een zodanige afstand dat de woonbestemmingen de planvorming niet belemmert. Ten westen van het plangebied, zijn binnen de plangrenzen van bestemmingsplan Polderwijk enkele maatschappelijke bestemmingen gelegen. Deze maatschappelijke bestemmingen vallen allen maximaal onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft bedrijvigheid en milieuzonering geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁵ en het groepsrisico (GR)⁶. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

Op ruim 900 meter ten zuidwesten van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen:

- LPG-tankstation (Autobedrijf Jedi Zeewolde BV) aan de Schepenvelde 49.
- Opslag gevaarlijk stoffen (Delarange Cosmetics BV) aan de Schepenvelde 47.

Zowel de PR 10-6 als de inventarisatieafstand liggen ruimschoots buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de N305, N301 en de A28. Deze liggen alle drie op ruime afstand van het plangebied. Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat zowel de PR 10-6-contour als de PR 10-8-contour ruimschoots buiten de plangrens zijn gelegen. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied worden verder geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

Risicovolle buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding betreft een gasleiding in beheer bij de Gasunie langs de Sportlaan. Deze leiding ligt op minimaal 900 meter van het plangebied. De ligging van deze leiding beïnvloedt het plangebied niet.

5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Onderzoek en conclusie

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" (moederplan). In het kader van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is een planMER opgesteld. In het kader van dit planMER is zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen voor de gehele ontwikkeling Polderwijk-Noord in beeld gebracht. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd met behulp van het programma CAR II blijkt dat langs de maatgevende weg (Zeewolderweg) de jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie 14,5 µg/m³ bedraagt. Voor fijnstof gaat het om een jaargemiddelde van 16,9 µg/m³. Daarmee liggen de concentraties ruimschoots onder de (toekomstige) grenswaarden voor

deze stoffen (40 µg/m³). Het gehele plan Polderwijk-Noord voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen. Aangezien dit uitwerkingsplan een (deel) uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" betreft voldoet ook dit uitwerkingsplan daaraan. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de planvorming niet.

Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de plaatselijke luchtkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik als woongebied. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2014 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N705. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2013 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer waren gelegen. Omdat langs deze weg ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal dit ook in het plangebied het geval zijn. Hierdoor is in de omgeving van de beoogde ontwikkeling sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.7 Waterparagraaf

Watertoets en waterparagraaf

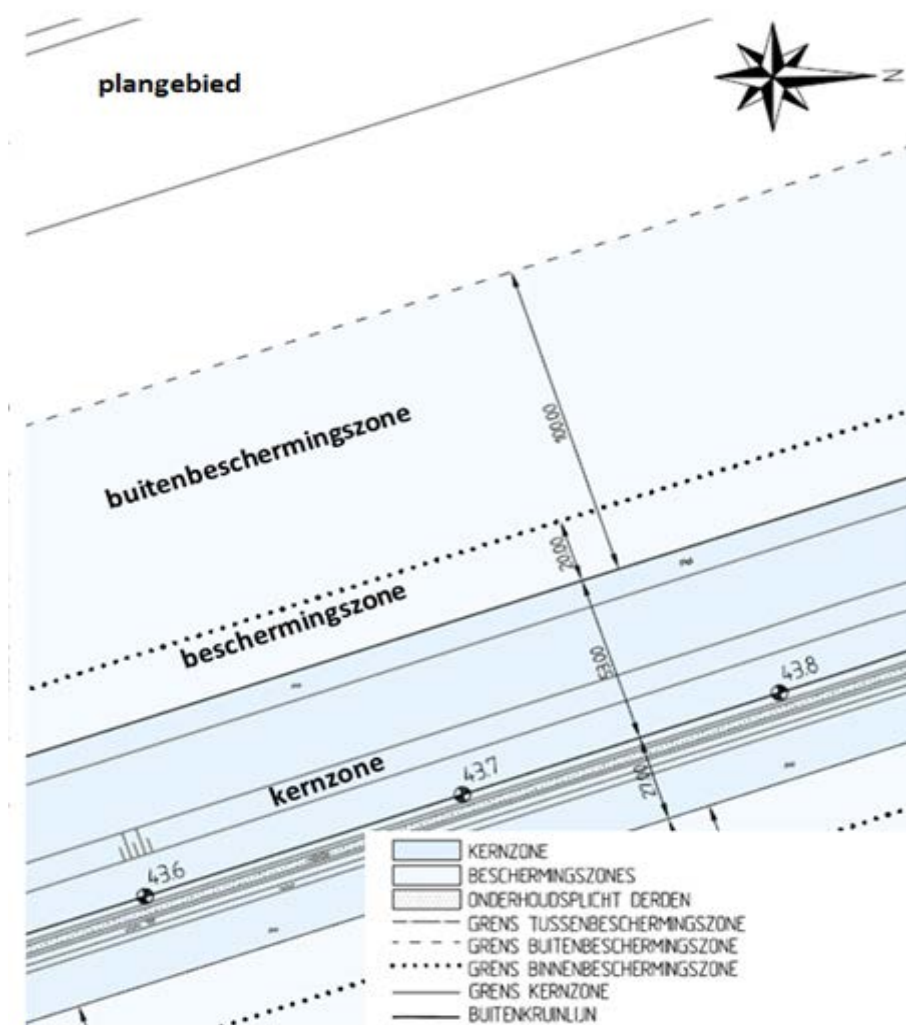
Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder wordt meegenomen in de uitwerking van het plan. Het plan is via de digitale watertoets ingediend bij het waterschap.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Dit plan is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord".

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord". Er is dan ook geen uitgebreid onderzoek gedaan. In deze paragraaf zijn alleen de voor dit uitwerkingsplan relevante en specifieke "water"-zaken beschreven.

Waterveiligheid/ waterkering

Het plangebied ligt in de nabijheid van de primaire waterkering langs het Wolderwijd. Op basis van de Legger waterkering van het Waterschap Zuiderzeeland is bij deze waterkering sprake van een kernzone die loopt tot en met de binnendijs gelegen dijsloot. Daarbuiten is sprake van een beschermingszone. De kernzone is gelegen buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan. De kern- en beschermingszone zijn in het vigerende bestemmingsplan dan ook opgenomen middels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Alleen de beschermingszone en buitenbeschermingszone zijn gelegen in dit plangebied. Er vinden echter geen ontwikkelingen plaats die op grond van de Keur van het waterschap niet zijn toegelaten binnen deze buitenbeschermingszone. In navolgende figuur zijn de ligging van de kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone ter hoogte van het plangebied weergegeven. De ligging van de waterkering vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.



Figuur 4: Ligging kern- en beschermingszones Zeewolderdijk ter hoogte van het plangebied

Waterkwantiteit

Met dit uitwerkingsplan worden 35 grondgebonden woningen en 8 appartementen mogelijk gemaakt, met daarbij erven, openbare wegen, paden en parkeervoorzieningen. Het plan heeft daarmee een flinke toename aan verharde oppervlakken als gevolg. Voor een dergelijke toename aan verharde oppervlakken is watercompensatie vereist conform de randvoorwaarden van het waterschap Zuiderzeeland.

Het plangebied waar dit uitwerkingsplan betrekking op heeft voorziet zelf niet in waterberging, maar inmiddels is de seizoensberging en de watergang langs de Kwartiermakerslaan gerealiseerd. Daarmee is er ruim voldoende berging voor Bergkwartier en Parkkwartier. Het uitwerkingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Waterkwaliteit

Met het oog op de waterkwaliteit zijn met de planvorming geen bezwaren te verwachten. Ten behoeve van de bebouwing zullen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Verder worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een potentieel risico vormen voor de waterkwaliteit.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het rioolstelsel is van het type geïntegreerd stelsel. Dit betekent dat het afvalwater uit de sanitairvoorzieningen wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie op het Trekkersveld en het regenwater gefilterd of ongefilterd naar het oppervlaktewater. Van de verharde oppervlakken wordt, gezien de verkeersintensiteit evenals bij zuid-, midden- en noordcluster verwacht dat het afstromende regenwater schoon is. Hierdoor is filtratie overbodig. Om later toch een filter in het stelsel te kunnen inbouwen, mocht deze aanname niet kloppen, is het stelsel op afschot gelegd richting de waterlinie. Het regenwater dat in het woonwijkje Het pentakel valt, wordt oppervlakkig afgevoerd naar een verzamelput. Vanaf die locatie wordt het via een regenwaterriool afgevoerd naar de Waterlinie. Door de oppervlakkige afvoer worden foutieve aansluitingen voorkomen en wordt de waterbeleving vergroot. Op deze wijze wordt 100% van het regenwater afgekoppeld/niet aangekoppeld. Het afvalwater uit de sanitaire voorzieningen wordt afgevoerd via het bestaande rioolgemaal aan de Gelderseweg.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Het wettelijk kader voor archeologie is opgenomen in de Monumentenwet 1988. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is archeologisch veldonderzoek verricht. Uit dit archeologisch veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Het gebied is daardoor vrijgegeven voor andere ruimtelijke functies en dus ook de beoogde functie van woongebied.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen, lijnen, structuren of bebouwing gelegen. De dijk (waterkering) als cultuurhistorisch element ligt op enige afstand ten oosten van het plangebied. De planontwikkeling heeft gezien de afstand tot de dijk geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarde/uitstraling van deze dijk.

5.9 Ecologie

Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming nb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van het planMER voor het bestemmingsplan Polderwijk Noord, is een passende beoordeling opgesteld. Ten aanzien van de destijds gehanteerde instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren zijn de doelstellingen niet aangescherpt. Alleen voor de rivierdonderpad, tafel- en kuifeend is de doelstelling voor het oppervlak van het leefgebied aangepast. Voor deze soorten is achteruitgang ten gunste van andere soort toegestaan. Dit heeft geen consequenties voor de destijds uitgevoerde effectbeoordeling.

Stikstofdepositie

Voor de toetsing in 2011 is op voorhand uitgesloten dat stikstofdepositie tot negatieve effecten zou kunnen leiden, gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen. In het kader van de update zijn twee berekeningen met AERIUS Calculator gemaakt die zijn opgenomen in bijlage 3. Voor deze berekeningen zijn alleen de emissies van de nieuwe woningen relevant. De afstand van de wegen tot stikstofgevoelig gebied bedraagt namelijk meer dan 3 km en worden door AERIUS Calculator niet meegenomen in de berekening.

Uit de berekening voor het deelgebied Bergkwartier hoog fase 1B blijkt dat de toename als gevolg van deze ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. uit. Dat betekent dat voor dit project geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Als gevolg van de maatregelen die in het kader van het PAS worden genomen, verbetert in het Natura 2000-gebied de ecologische situatie. Significant negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Voor de aanwezigheid van beschermde soorten heeft de gemeente Zeewolde in 2013 een ontheffing Flora- en faunawet ontvangen. Ondertussen is het betreffende plangebied van Havenkwartier fase 1B bouwrijp gemaakt.

Vanwege de eerder geconstateerde aanwezigheid van de rugstreeppad en het feit dat deze soort wordt aangetrokken door grondwerkzaamheden, is de afgelopen jaren, 2013 t/m 2016, extra onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de rugstreeppad. Deze soort is niet waargenomen (zie bijlage 4).

Andere soorten worden gezien de huidige kenmerken van het gebied niet verwacht. Bij de werkzaamheden dient wel de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Het uitwerkingsplan wordt voor wat betreft het aspect soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING

6.1 Opzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een nadere uitwerking van de regels en de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Polderwijk-Noord". In dat plan is een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen om de bestemming "Gemengd - Uit te werken" (artikel 7) binnen de in het betreffende artikel genoemde uitwerkingsregels uit te werken. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die in dit uitwerkingsplan zijn opgenomen, passen binnen de kaders die in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" zijn bepaald.

6.2 Erfbebouwingsregeling

Toelichting regeling vergunningvrij bouwen

Op 1 november 2014 is een aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden waardoor verschillende activiteiten vergunningsvrij zijn geworden. Zo ook het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Om te voorkomen dat het erf volgebouwd wordt met vergunningvrije bouwwerken is het maximale bebouwingspercentage geïntroduceerd. Dit betreft dan een maximum percentage van het bebouwingsgebied.

Bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loop met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

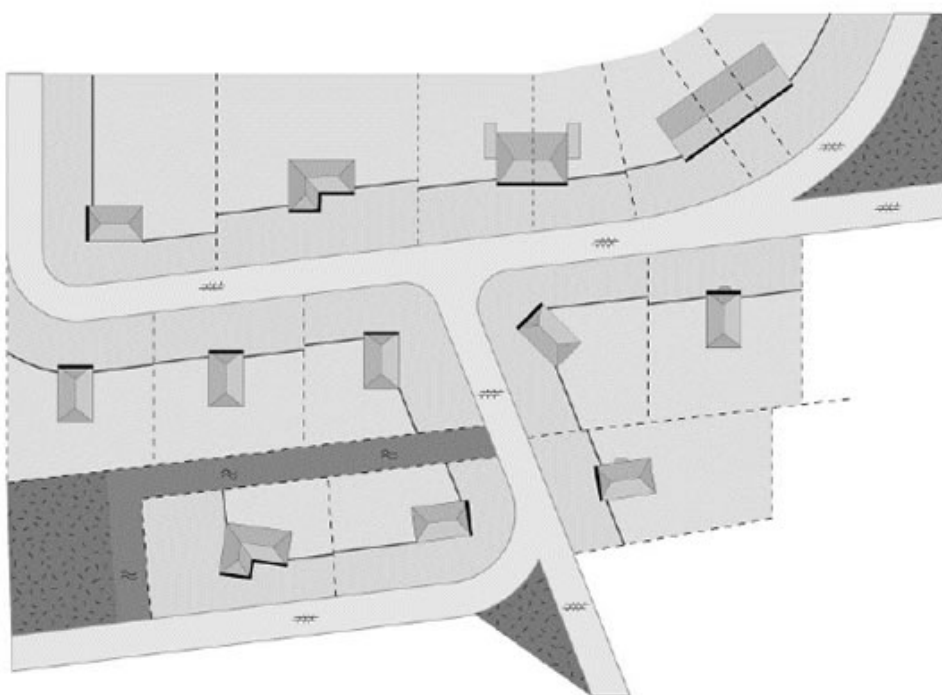
Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het deel van het achtererfgebied dat mag worden bebouwd wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw.

In de oude regeling was het mogelijk om vergunningsvrij de woning aan de achterzijde uit te bouwen met een diepte van 2,5 meter. Met de inwerkingtreding van de aanpassingen in het omgevingsrecht is deze diepte verruimd naar 4 meter. Bij een woning betekent dat bijvoorbeeld dat binnen die afstand een aan- of uitbouw gebruikt mag worden voor het vergroten van een woonkamer, (bij)keuken of serre. Buiten de genoemde afstand geldt als eis dat het gebruik functioneel ondergeschikt dient te zijn. Bij een woning kan het dan bijvoorbeeld slechts gaan om een garage, berging of plantenkas.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Figuur 10: Achtererfgebied

Met de wijziging van het Bor wordt het ook mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen dat hoger is dan 3 meter. Voorwaarde is wel dat zo'n bijbehorend bouwwerk een schuin dak heeft. Aan de maatvoeringen van zo'n schuin dak zijn, mede in verband met architectuur en belangen van omwonenden, randvoorwaarden gesteld. De regeling is zo opgezet dat bij hogere daken dan 3 m, in de regel alleen standaard zadeldaken of schilddaken mogelijk zijn. De daknok mag in ieder geval niet hoger zijn dan 5 meter en wordt verder in hoogte begrensd door een formule. In deze formule is de afstand van de nok tot de perceelsgrens bepalend voor de toegestane hoogte. Hoe dichterbij de perceelsgrens hoe minder hoog een dak mag zijn.

Uitgangspunten regeling uitwerkingsplan

Het vergunningsvrij bouwen wordt voor de erfbouwingsregeling in het plangebied als uitgangspunt genomen.

Het Bor kent evenwel de beperking dat vergunningvrij bouwen in zijtuinen veelal niet is toegestaan, waardoor in een aantal gevallen een onevenredige beperking van (bestaande) bouwmogelijkheden kan ontstaan.

In veel gevallen kan het aanvaardbaar zijn dat ook in zijtuinen wordt gebouwd. In die situaties kent het bestemmingsplan een aanvullende regeling ten opzichte van het in het Bor toegestane bouwen in het achtererfgebied. Daar waar in het bestemmingsplan in zijtuinen mag worden gebouwd is voorzien in een woonbestemming. Op grond van het begrip 'erfbouwingsgebied' dat in het bestemmingsplan is geïntroduceerd, mag aanvullend op het bouwen in het achtererfgebied, ook in de zijtuinen worden gebouwd waarop een woonbestemming rust.

Voor het bepalen van het erfbouwingsgebied is het noodzakelijk dat de voorkant van de woning wordt bepaald. De voorkant van de woning is die zijde die grenst aan de tuinbestemming. Dit betekent dat als er bij hoekpercelen een woonbestemming naast het bouwvlak ligt, dat de gevel aan deze zijde niet als voorkant wordt gezien.

6.3 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de bufferzone in de westzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn voet- en fietspaden mogelijk.

6.4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd waar sprake is van een tuin bij een woning. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven.

Gelet op de voorwaarden in het beeldkwaliteitskader is de bouwhoogte van bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen beperkt tot hetgeen vergunningvrij mogelijk is (maximaal 1 meter hoog).

6.5 Verkeer - 2

De infrastructuur is in de bestemming 'Verkeer - 2' ondergebracht. De infrastructuur bestaat in het plangebied uit woonstraten en parkeerplaatsen. Voor de infrastructuur wordt dezelfde regeling aangehouden, zoals deze ook al in de overige uitwerkingsplannen van Polderwijk gehanteerd zijn. Bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn overigens vergunningvrij.

6.6 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de woonpercelen van het Bergkwartier Noord, fase 1b. Dit betreffen de woningen inclusief de daarbijbehorende achter- en zijtuinen. De bouwregels van de woningen (hoofdgebouwen) zijn afgestemd op de in paragraaf 4.2 beschreven woningtypen. De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ruimte voor (vergunningvrije) erfbouwwing (zie paragraaf 6.2). Het wonen mag in combinatie plaatsvinden met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Eén en ander is gehouden aan een aantal randvoorwaarden en beperkingen die in de begrippen en de gebruiksregels van de bestemming zijn opgenomen.

6.7 Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningbouw in de vorm van het appartementencomplex zijn in de bestemming 'Wonen - Woongebouw' geregeld. De oppervlakte en bouwhoogte van de woongebouwen is afgestemd op de gewenste situatie door middel van het opnemen van een bouwvlak en een (maximum) bouwhoogte.

Eventuele bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover deze vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd (zie paragraaf 6.2).

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Polderwijk heeft sinds 2004 een vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt minimaal eens in de 2 jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015. Het resultaat is positief en in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord" is de verwachting uitgesproken dat het resultaat positief zal blijven.

De gemeente bezit alle grond van de nog uit te werken delen van het plangebied. Alle te maken kosten in het plangebied worden verhaald door de verkoop van de bouwkvavels. Met de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van de nog uit te werken en realiseren bestemmingen aangetoond.

Gelet op het feit dat de grond voor de te ontwikkelen locaties in eigendom is van de gemeente, is het niet verplicht een exploitatieplan te koppelen aan de vaststelling van dit uitwerkingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

BIJLAGE 1

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Bergkwartier Hoog (fase 1b) Zeewolde

identificatie

projectnummer:

005000.20161789

Projectleider/auteur:

Joske Poelstra / Joost Jansen / Douwe de Vries

planstatus

datum:

14-04-2017

status:

Definitief2

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding, toetsing en conclusie	3
Hoofdstuk 2	Nadere onderbouwing behoefte	7

Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusies

1.1. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Aan de noordzijde van Zeewolde wordt de wijk Polderwijk gerealiseerd. In de Polderwijk is ruimte voor ongeveer 2.950 woningen. De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. Ten behoeve hiervan is in 2004 bestemmingsplan "Polderwijk" vastgesteld waarin de woonwijk via een uitwerkingsregeling kan worden ontwikkeld. Inmiddels is het eerste deel, het Parkkwartier, nagenoeg gerealiseerd.

Voor de nog te ontwikkelen delen (delen van het Bergkwartier, Waterkwartier en Havenkwartier) zijn de uitgangspunten door nieuwe stedenbouwkundige inzichten gewijzigd. Daarom is in 2012 het bestemmingsplan "Polderwijk - Noord" vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan kent een uit te werken bestemming (Gemengd) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels (gefaseerde) woningbouw mag plaatsvinden.

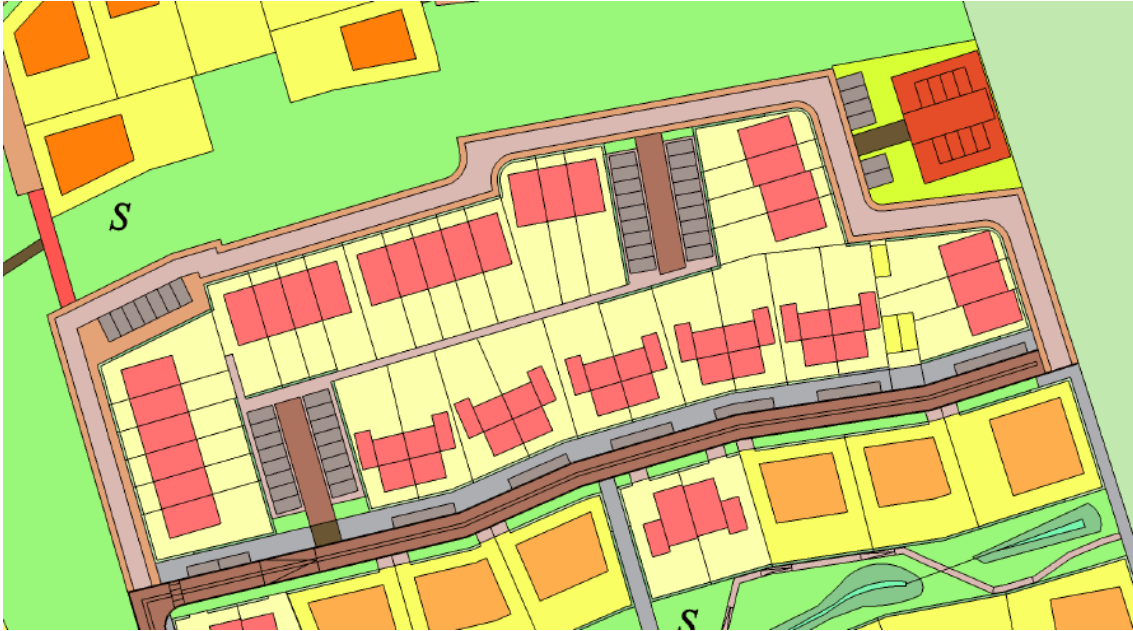


Uitsnede geldend bestemmingsplan Polderwijk - Noord

Het uitwerkingsplan Bergkwartier Hoog maakt de ontwikkeling van onder meer 35 grondgebonden woningen (10 twee-onder-één-kap woningen en 25 rijenwoningen) mogelijk in wijkdeel Bergkwartier Hoog (fase 1b). Dit deelgebied is nu onbebouwd. Daarnaast wordt een appartementengebouw gerealiseerd met 8 woningen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in dit rapport de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder.

Overigens is op te merken dat in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (zaaknummer 201506618/1.R6) is bepaald dat een dergelijke onderzoek is in uitwerkingsplannen feitelijk niet meer hoeft te worden gedaan.

1.2. Toetsing aan Rijksladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): de rijksladder

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: behoefte

De bouw van woningen in Zeewolde voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo.

De behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat:

- de bevolking en het aantal huishoudens en Flevoland en Zeewolde en Noordwest Veluwe de

- komende jaren groeit;
- er in Zeewolde een kwantitatieve behoefte is aan gemiddeld 100 woningen per jaar;
 - het programma aansluit op de kwalitatieve vraag en de door de gemeente beoogde differentiatie.

Conclusie trede 1

De bouw van 44 woningen geeft invulling aan een actuele regionale behoefte.

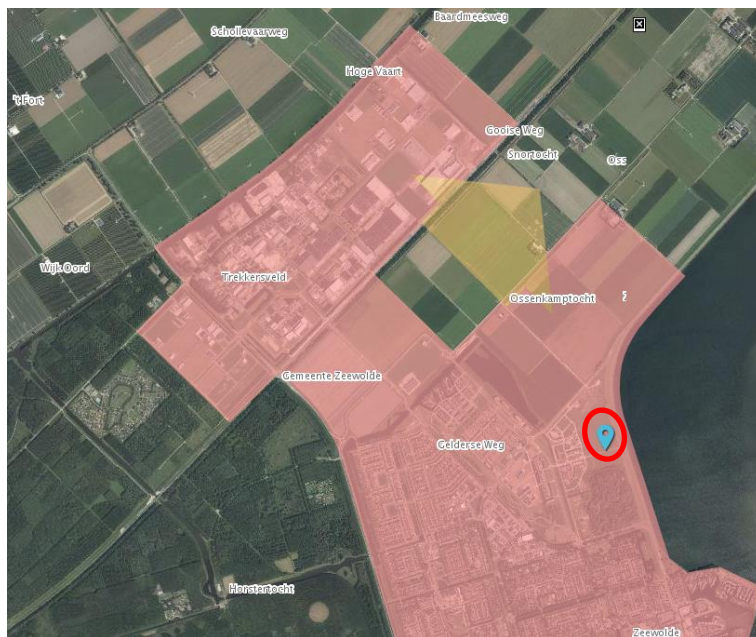
Trede 2: locatiekeuze

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Daarom is gekozen voor uitbreiding van Zeewolde aan de noordzijde. De locatie is een deelplan in de grote uitbreidingslocatie Polderwijk, die al in 2004 is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Ook de provincie heeft in het omgevingsplan Flevoland (2006) geconcludeerd dat Polderwijk noodzakelijk is voor opvang van de woningbehoefte:

“Gezien de goede omgevingskwaliteiten, de grote woningbehoefte in de aangrenzende delen van Gelderland en Utrecht en de gunstige ligging van Zeewolde kan verwacht worden dat de druk op vestiging in Zeewolde vanuit het 'oude land' zal aanhouden. Zeewolde heeft met de Polderwijk voor de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte. Voor de verdere ontwikkeling tot circa 35.000 inwoners in 2030 zijn echter nog één of meerdere locaties nodig.”

De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede Omgevingsplan Flevoland kaart 11 Stedelijk gebied

Conclusie trede 2

Het is niet mogelijk om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Met de bouw van woningen aansluitend aan bestaande bebouwd gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie nog niet daadwerkelijk bebouwd is, is toetsing aan de derde trede noodzakelijk.

De locatie is bereikbaar met de bus. Bushaltes liggen op circa 500 meter loopafstand.

Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie trede 3

De locatie is passend multimodaal ontsloten voor de woonfunctie.

Eindconclusie

Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing in hoofdstuk 2 blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de woningbehoefte in Zeewolde.

2.1. Relevante regio

De algemeen geaccepteerde relevante woonregio bestaat uit de gemeenten Almere, Lelystad, Harderwijk en Ermelo. De prognoses zijn hier ook op gebaseerd.

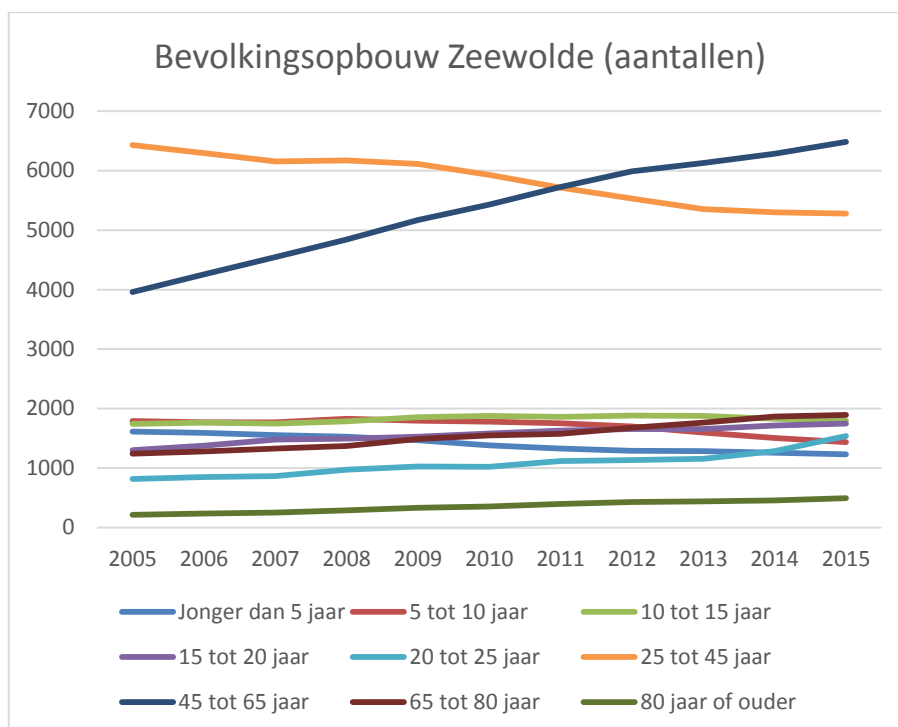
2.2. Nadere onderbouwing behoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn de onderstaande documenten en onderzoeken relevant.

2.2.1. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Bevolking

Uit gegevens van het CBS blijkt dat Zeewolde ten opzichte van Nederland een relatief jonge bevolking heeft, maar dat deze ook verouderd. In Nederland neemt het aantal 65+-ers fors toe. In Zeewolde is vooral het aantal 45 tot 65 jarigen toegenomen.

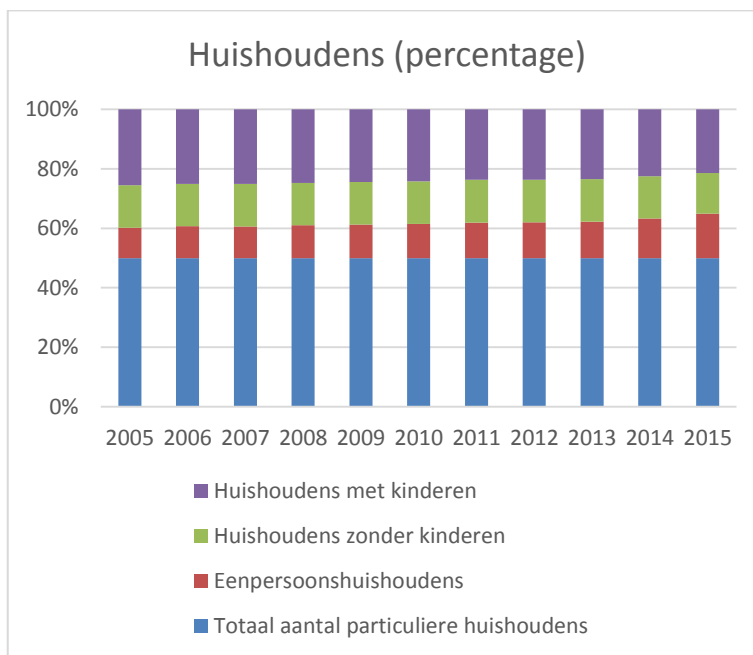
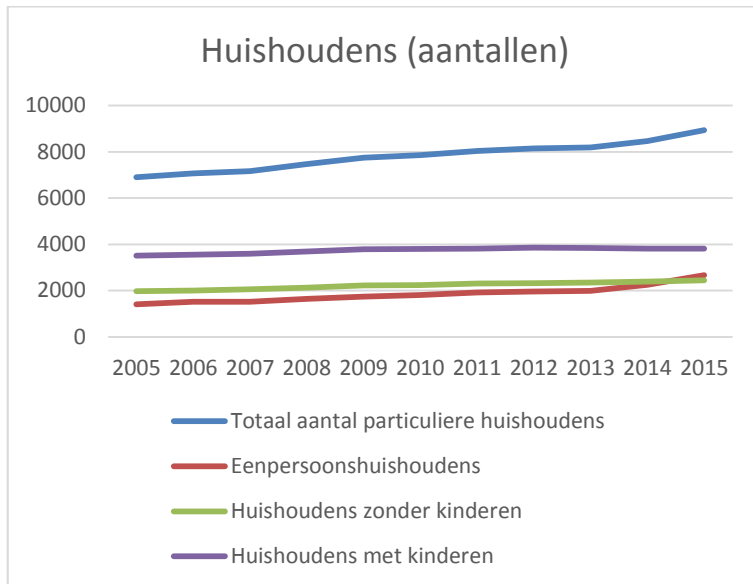


Dit blijkt ook uit de beknopte analyse (bijlage 1 bij de Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020): relatief jonge bevolking, veel jonge gezinnen en nog relatief weinig ouderen. Zeewolde ziet kansen voor

huisvesting van empty-nesters.

Huishoudens

Het aantal huishoudens is met ruim 2000 toegenomen tussen 2005 en 2015. De grootste groei bestaat uit eenpersoonshuishoudens (1261).



Conclusie

Het aantal huishoudens is met ruim 2000 toegenomen tussen 2005 en 2015. De grootste groei bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Zeewolde heeft een relatief jonge bevolking, veel jonge gezinnen en nog relatief weinig ouderen. Zeewolde ziet kansen voor huisvesting van empty-nesters.

2.2.2. Provinciale bevolkingsprognose

<https://www.flevoland.nl/Flevoland-in-beeld-en-cijfers/Feiten-en-cijfers/Bevolkingsprognose-Flevoland>

In de onderstaande tabel wordt de bevolking van Flevoland in geheel en de Flevolandse gemeenten weergegeven. Per 1 januari 2015 heeft Zeewolde bijna 21.900 inwoners.

Aantal inwoners per gemeente in Flevoland per 1 januari ()							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2010	387.881	188.160	39.787	74.628	46.090	18.310	20.906
2011	391.967	190.655	40.164	75.111	46.253	18.678	21.106
2012	395.525	193.163	40.470	75.312	46.342	18.950	21.288
2013	398.441	195.213	40.679	75.778	46.284	19.225	21.262
2014	399.893	196.013	40.413	76.142	46.356	19.470	21.499
2015	401.791	196.932	40.363	76.418	46.479	19.705	21.894

In de onderstaande tabel wordt de bevolkingsprognose tot 2030 van Flevoland in geheel en de Flevolandse gemeenten weergegeven. In Flevoland wordt een toename naar 469.200 inwoners verwacht: een groei van circa 67.400 inwoners tov 1 januari 2015. In Zeewolde wordt een toename naar 24.800 inwoners verwacht: een groei van 2.900 inwoners tov 1 januari 2015.

Prognose bevolkingsomvang Flevoland en Flevolandse gemeenten tot 2030							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2020	417.800	205.900	43.000	77.700	47.400	21.400	22.400
2025	441.600	222.900	44.800	79.300	48.000	23.000	23.600
2030	469.200	244.400	45.700	81.000	48.700	24.600	24.800

Op basis toename woningvoorraad in Flevoland per jaar: 1.300 woningen tot 2020 en daarna 2.500 tot 3.000 woningen.

Bron: Provincie Flevoland, CBS en gemeenten Flevoland. Laatste update: 25 november 2015

Uit telefonisch overleg met de provincie blijkt dat de provincie voor Flevoland en Zeewolde uitgaat van de volgende indicatieve huishoudensprognose:

Voor heel Flevoland (bij doorontwikkeling van Almere):

2015-2020: 8400 woningen totaal

2020-2025: gemiddeld 2500 woningen per jaar

2015-2030: gemiddeld 2800 woningen per jaar

Voor Zeewolde: tot 2020 gemiddeld 100 woningen per jaar en daarna gemiddeld 150 woningen per jaar

Conclusie

De bevolking en het aantal huishoudens in Flevoland groeit. In Zeewolde wordt een groei verwacht van 2.900 inwoners tussen 2015 en 2030. Het aantal huishoudens groeit tot 2020 gemiddeld met 100 woningen per jaar en daarna gemiddeld met 150 woningen per jaar.

2.2.3. Woonvisie gemeente Zeewolde 2015-2020

In de woonvisie is een aantal prognoses naast elkaar gezet. Deze leveren mede een bandbreedte op voor een realistische woningbehoefte.

prognoses	2015-2020	2020-2025	2025-2030
pronexus 2015	791	642	642
primos 2014	633	480	484
provincie Flevoland (woningen)	500	750	500
gemiddeld per jaar	100-160	96-150	96-128

Met oog voor afzetpotentie, de prognoses, de voorzichtig herstellende woningmarkt en de bouwproductie van de afgelopen jaren, denkt de gemeente dat de volgende ambitie realistisch is. Voor de eerste periode verwacht de gemeente een wat lagere productie in verband met het weer op stoom komen na een periode met een relatief laag aantal opleveringen:

productie per jaar	
tot 2020	80-100 woningen
2020-2025	100-130 woningen
na 2025	100-130 woningen

Qua differentiatie heeft de gemeente een ambitie geformuleerd die zicht richt op prijsklasse en huur/koop, gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Zeewolde en Polderwijk, huur- en koopwoningen (Ecorys, 2013), het Convenant wonen 2013- 2017 (inclusief de analyse van doelgroep en kernvoorraad) en de inbreng tijdens de discussiebijeenkomsten met deskundigen tijdens het Woonplatform van 10 februari 2015 en de raadsbijeenkomst van 12 februari 2015.

Deze differentiatie is toegepast op Polderwijk. Overige kleinschaliger bouwlocaties in het centrum en daarbuiten lenen zich minder voor een gedetailleerde differentiatie. Daar zal de ontwikkeling gericht zijn op marktgerichtheid en potenties van de betreffende locaties voor specifieke doelgroepen als starters en senioren.

Indicatief woningbouwprogramma Polderwijk

	Aandeel huur	Aandeel koop	Totaal
Goedkoop	16	14	30
Middelduur	13	23	35
Duur	-	34	35
Totaal	29	71	100

Goedkoop: < € 185.000 en < € 710

Middelduur: € 185.000 tot € 280.000 en € 710 tot € 920

Duur: > € 280.000 en > € 920

Inclusief aannames verkoop 10 bestaande huurwoningen gemiddeld per jaar, waarvan 5 onder € 147.000

Inclusief realisatie 7 woon-werkwoningen verdeeld over de middeldure en dure koopwoningen

Voor dit programma heeft de gemeente de volgende argumentatie:

- Het is van belang om uiteindelijk te streven naar een differentiatie van woningen en woonmilieus. Dat uit zich onder meer in prijsklasse en financieringscategorie;
- In de huursector biedt de gemeente met deze ambitie mogelijkheden aan Woonpalet om hun woningvoorraad te vernieuwen. De voorraad sociale huurwoningen hoeft niet grootschalig te worden uitgebreid. Wel is behoefte aan vernieuwing, zodat de voorraad op termijn is toegesneden op de veranderende behoeften en eisen (qua woningtype en levensloopbestendigheid). Hiervoor is toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen nodig;
- Met de bouw van middeldure en dure huurwoningen voorziet de gemeente in een veronderstelde behoefte aan kwalitatief hoogwaardige huurwoningen onder met name medioren en senioren;
- In de koopsector sluit de gemeente aan bij de marktindicatie die is aangegeven in het rapport van Ecorys. Met deze differentiatie kan voorzien worden in de behoefte aan woningen voor respectievelijk starters op de (koop)woningmarkt, doorstromers uit de bestaande koopwoningen in Zeewolde (met name de groeiende groep medioren, waaronder de zogenoemde empty nesters en vestigers in Zeewolde);
- Wat betreft vestigers in Zeewolde richt de gemeente zich op een aantal kernkwaliteiten: een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding ten opzichte van de locaties op het 'oude land', het open, groene, waterrijke en dorpse karakter ten opzichte van Almere en Lelystad, natuur en duurzaamheid en een goed thuis voor ouderen met hun kinderen/kleinkinderen (met het oog op mantelzorg, kinderopvang en zorg voor elkaar).

Kwalitatief afwegingskader

Aanvullend op de kwantitatieve ambitie en de gewenste differentiatie formuleert de gemeente een aantal meer kwalitatieve aandachtspunten bij de woningbouwprogrammering. Deze ziet de gemeente als een kwalitatief afwegingskader dat steeds bij uitwerking op deellocatieniveau als een programma van eisen en wensen wordt gehanteerd. De gemeente noemt de volgende aspecten:

- Fasering laten aansluiten bij actuele marktvraag, voorkom interne concurrentie. Let op lange termijn wel op de gewenste differentiatie;
- Organisch ontwikkelen in kleine deelprojecten, met oog voor gedifferentieerde wijkopbouw op groter schaalniveau (zie het volgende punt);
- Geef particulier opdrachtgeverschap de ruimte, maar belast het niet met te veel regels;
- Zorg voor een planontwikkeling waarbij de potentiële doelgroep in vroegtijdig stadium betrokken is. Dit zorgt voor betrokkenheid bij het plan en elkaar, en het geeft beter zicht op de omvang van de vraag, gewenste kwaliteiten en de afzetpotentie;
- Werk aan gedifferentieerde wijken op het niveau van minimaal circa 100 woningen;
- Werk op een passende wijze aan levensloopbestendige wijken en woningen;
- Voeg woonvormen en woonmilieus toe die er nog niet of weinig zijn. Denk aan wonen op of aan het water, wonen aan de haven (zie Havenkwartier), wonen in hofje (beslotenheid, betrokkenheid op elkaar), projecten met een focus op ecologie en duurzaamheid, gemeenschappelijk wonen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zelfbouw en vormen van kleinschalig wonen voor mensen met een beperking (Kansrijk Wonen voor jongeren, woonvormen voor dementerenden).

Bouwprogrammering, een aantal noties

Het opstellen van een woningbouwprogramma staat in de huidige tijd in een ander daglicht dan voorheen. Een aantal noties:

- afzet van woningen is onzeker;
- het gaat meer om organisch en vraaggericht ontwikkelen, in kleinere deelplannen;
- daarnaast moet flexibel en snel geschakeld kunnen worden naar aanleiding van wijzigende (economische) omstandigheden.

Dit vraagt onder meer om programmering die inspeelt op woonwensen van nu én strategisch gewenste toevoegingen op lange termijn (juiste woningen, aantrekkelijke gevarieerde woonmilieus), rekening houdt met financiële consequenties (planexploitatie, begroting), ruimtelijke kwaliteit én perspectief

geeft voor verschillende economische scenario's (flexibel schakelen).

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente de treden van de ladder nader zal onderzoeken en onderbouwen voor Polderwijk. In de Woonvisie is volstaan met een aantal grovere, kwalitatieve noties met betrekking tot de ladder. Voor de toepassing van de ladder heeft de gemeente een handreiking voor het gebruik in Zeewolde opgesteld. Daarin staat onder meer, dat de voorgenomen uitbreiding van Zeewolde aansluit aan bij de uitgangspunten van de ladder:

- in het kader van de voorgenomen uitbreiding van Zeewolde binnen Polderwijk is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Uit dit behoefteonderzoek blijkt dat in Zeewolde de komende jaren nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen;
- de uitbreiding wordt in verschillende fasen gerealiseerd en door flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte.
- het gebied waarop de plannen voor de uitbreiding van toepassing zijn, ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Zeewolde. Hierdoor hoeft trede 3 niet doorlopen te worden.

Om de nieuwbouw op een qua tempo, omvang en kwaliteiten verantwoorde manier op gang te houden, gaat de gemeente het volgende doen:

- het kwantitatieve bouwprogramma en de differentiatie in de begroting en grondexploitaties vertalen;
- wensen en verwachtingen helder maken richting de marktpartijen;
- een sterker accent leggen op profilering van de gemeentelijke kernkwaliteiten (marketing);
- de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toepassen voor nieuwbouwlocaties in een aparte uitwerking.

Aandachtsgroep

Het is de ambitie van de gemeente om in de periode tot 2025 voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen te hebben voor de aandachtsgroep van beleid. Daarbij wil de gemeente in overleg met haar partners de betaalbaarheid van het wonen op peil houden. In de differentiatie van de nieuwbouwambities is ruimte voor de bouw van circa 15 sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Uitgangspunt bij de berekening is, dat het aantal huishoudens toeneemt met 75 per jaar in de periode tot 2017 en 100 per jaar in de periode 2017-2022. Dit betekent, dat bij een grotere groei een evenredig hoger programma sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden en bij minder groei, minder sociale huurwoningen.

Conclusie

In de gemeente is gemiddeld tot 2030 behoefte aan circa 100 woningen per jaar. De nieuwbouwlocatie Polderwijk geeft hier invulling aan. In het deelgebied Bergkwartier Hoog fase 1b worden 44 woningen mogelijk gemaakt.

Met dit rapport is invulling gegeven aan de toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gebied is beleidsmatig aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Omdat het gebied in de praktijk onbebouwd is, is toch de gehele ladder doorlopen.

Het soort woningen sluit aan bij de behoefte en bij het indicatieve woningbouwprogramma

BIJLAGE 2

Polderwijk Bergkwartier Hoog

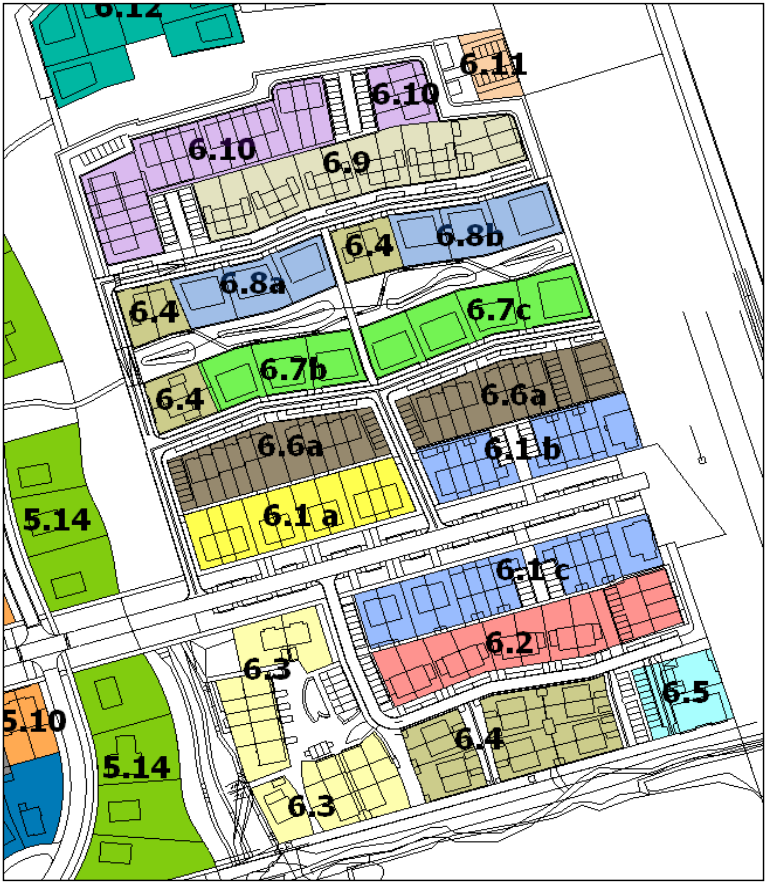
woningbouwprogramma januari 2017

woningbouwprogramma		aantal	
ontwikkelveld	categorie	egz	mgz
6.1a Bramer	rij (tussen/hoek)	6	
	twee kapper / etage duur	4	0
	vrijstaand	0	
6.1 b De Realisatie	rij (tussen/hoek)	8	
	twee kapper / etage duur	0	4
	vrijstaand	0	
6.1 c De Realisatie	rij (tussen/hoek)	8	
	twee kapper / etage duur	4	4
	vrijstaand	0	
6.2 Dura Vermeer	rij (tussen/hoek)	4	
	twee kapper / etage duur	8	0
	vrijstaand	0	
6.3 Hoge Erf 3 Gilden	rij (tussen/hoek)	11	
	twee kapper \ etage duur	2	0
	vrijstaand	1	
6.4 Holtkamp	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	18	0
	vrijstaand	0	
6.5 made in flevoland	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	0	9
	vrijstaand	0	
6.6 a NAF	rij (tussen/hoek)	11	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	0	
6.6 b NAF	rij (tussen/hoek)	12	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	0	
6.7 kavels	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	7	
6.8 a+b kavels	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	6	
totaal fase 1a		110	17
6.9 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	3	
	twee kapper \ etage duur	10	0
	vrijstaand	0	
6.10 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	22	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	0	
6.11 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	0	8
	vrijstaand	0	
totaal fase 1b		35	8

parkeren		aantal	
norm			
1,90	11,40		
2,10	8,40		
2,20	0,00		
	19,80		
1,90	15,20		
2,10	8,40		
2,20	0,00		
	23,60		
1,90	15,20		
2,10	16,80		
2,20	0,00		
	32,00		
1,90	7,60		
2,10	16,80		
2,20	0,00		
	24,40		
1,90	20,90		
2,10	4,20		
2,20	2,20		
	27,30		
1,90	0,00		
2,10	37,80		
2,20	0,00		
	37,80		
1,90	0,00		
2,10	18,90		
2,20	0,00		
	18,90		
1,90	20,90		
2,10	0,00		
2,20	0,00		
	20,90		
1,90	22,80		
2,10	0,00		
2,20	0,00		
	22,80		
1,90	0,00		
2,10	0,00		
2,20	15,40		
	15,40		
1,90	0,00		
2,10	0,00		
2,20	13,20		
	13,20		
totaal fase 1a		110	17
6.9 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	3	
	twee kapper \ etage duur	10	0
	vrijstaand	0	
6.10 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	22	
	twee kapper \ etage duur	0	0
	vrijstaand	0	
6.11 fase 1b 2017	rij (tussen/hoek)	0	
	twee kapper \ etage duur	0	8
	vrijstaand	0	
totaal fase 1b		35	8

parkeren prive in het plan	
6.1 a (Bramer)	12
6.1 b (De Realisatie)	1
6.1 c (De Realisatie)	7
6.2 (Duravermeer)	16
6.3 (3 Gilden Ontwikkeliir	9
6.4 (Holtkamp)	24
6.5 (Made in Flevoland)	18
6.6 + koffer (NAF)	31
6.7 (kavels)	14
6.8 (fase 1b kavels)	12
6.9 (fase 1b)	13
6.10 (fase 1b)	0
6.11 (fase 1b)	8
totaal prive	165
parkeren openbaar in het plan	
Elementen	62
Bosberg + koffer	28
Kiekberg	20
Vlierenberg	11
Keutenberg + koffers fas	30
Braamberg	29
totaal openbaar	180

totaal parkeren 345



BIJLAGE 3

MEMO

Van : Lisette de Ruijter
Project : UP Bergkwartier hoog fase 1B
Opdrachtgever : Gemeente Zeewolde

Datum : 28 maart 2017
Aan : Sabine Strauss
CC : Joske Poelstra (Rho)

Betreft : Update natuur bestemmingsplan Polderwijk



Deze memo bevat een update van de natuurgegevens voor het uitwerkingsplan Havenkwartier fase 1B. De vraag die in deze memo wordt beantwoord is, of de gegevens op gebied van natuur uit het bestemmingsplan Polderwijk (het moederplan) nog voldoende actueel zijn voor het uitwerkingsplan.

Ecologisch veldonderzoek

Voor de aanwezigheid van beschermde soorten heeft de gemeente Zeewolde in 2013 een ontheffing Flora- en faunawet ontvangen. Ondertussen is het betreffende plangebied van Havenkwartier fase 1B bouwrijp gemaakt. Vanwege de eerder geconstateerde aanwezigheid van de rugstreeppad en het feit dat deze soort wordt aangetrokken door grondwerkzaamheden, is de afgelopen jaren, 2013 t/m 2016, extra onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de rugstreeppad (zie bijlage 1). Deze soort is niet waargenomen. Andere soorten worden gezien de huidige kenmerken van het gebied niet verwacht. Bij de werkzaamheden dient wel de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Toetsing Natura 2000

Ten behoeve van het planMER voor het bestemmingsplan Polderwijk Noord, is een passende beoordeling opgesteld. Ten aanzien van de destijds gehanteerde instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren zijn de doelstellingen niet aangescherpt. Alleen voor de rivierdonderpad, tafel- en kuifeend is de doelstelling voor het oppervlak van het leefgebied aangepast. Voor deze soorten is achteruitgang ten gunste van andere soort toegestaan. Dit heeft geen consequenties voor de destijds uitgevoerde effectbeoordeling.

Stikstofdepositie

Voor de toetsing in 2011 is op voorhand uitgesloten dat stikstofdepositie tot negatieve effecten zou kunnen leiden, gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen. In het kader van de update zijn twee berekeningen met AERIUS Calculator gemaakt. Voor deze berekeningen zijn alleen de emissies van de nieuwe woningen relevant. De afstand van de wegen tot stikstofgevoelig gebied bedraagt namelijk meer dan 3 km en worden door AERIUS Calculator niet meegenomen in de berekening.

In Polderwijk Noord worden volgens de huidige stedenbouwkundige schets 1656 woningen gerealiseerd. De verdeling van type woningen is als volgt:

Polderwijk Noord

Type	Aantal	subcategorie	Emissiekengetal	Emissie
rijwoningen	691	80%* tussenwoning: 553 20%* hoekwoning: 138	1,55 1,83	857,15 252,54
2-onder-1-kap	263		2,17	570,71
Vrijstaand	421		3,03	1275,63
Appartementen	281		1,11	311,91
	1656			3267,94

* schatting

In het Uitwerkingsplan Bergkwartier hoog fase 1b, betreft het de volgende aantallen en typen woningen:

Bergkwartier hoog, fase 1B

Type	Subcategorie	Kengetal	emissie
8 Appartementen		1,11	8,88
10 2-onder-1 kap		2,17	21,7
25 rijwoningen	13 tussen 12 hoek	1,55 1,83	20,15 21,96

Uit de berekeningen volgt dat als gevolg van de totale ontwikkeling van Polderwijk Noord de toename van de stikstofdepositie zeer beperkt is. De toename bedraagt in het Natura 2000-gebied Veluwe, maximaal 0,06 mol N/ha/jr. Zoals uit de uitkomst van AERIUS Calculator blijkt, is er in het PAS (Programma Aanpak Stikstof) nog voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar.

H4030	Droge heiden	0,06
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	>0,05
H2330	Zandverstuivingen	>0,05
ZGH4030	Droge heiden	>0,05

Uit de berekening voor het deelgebied Bergkwartier hoog fase 1B blijkt dat de toename als gevolg van deze ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. uit. Dat betekent dat voor dit project geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Als gevolg van de maatregelen die in het kader van het PAS worden genomen, verbetert in het Natura 2000-gebied de ecologische situatie. Significant negatieve effecten worden uitgesloten.

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	-, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Polderwijk Noord	S1UHPtAJK4q7

Datum berekening	Rekenjaar
28 maart 2017, 13:27	2017

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	3.267,90 kg/j
NH ₃	-

Depositie

Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
Veluwe	Gelderland

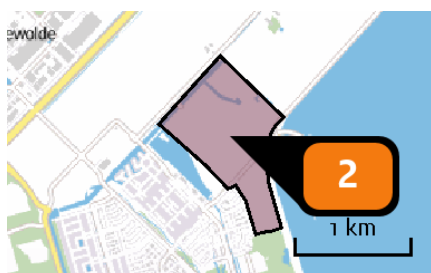
Situatie 1
0,06

Toelichting

Polderwijk Noord,
woningen 10 m hoog
appartementen 16 m hoog

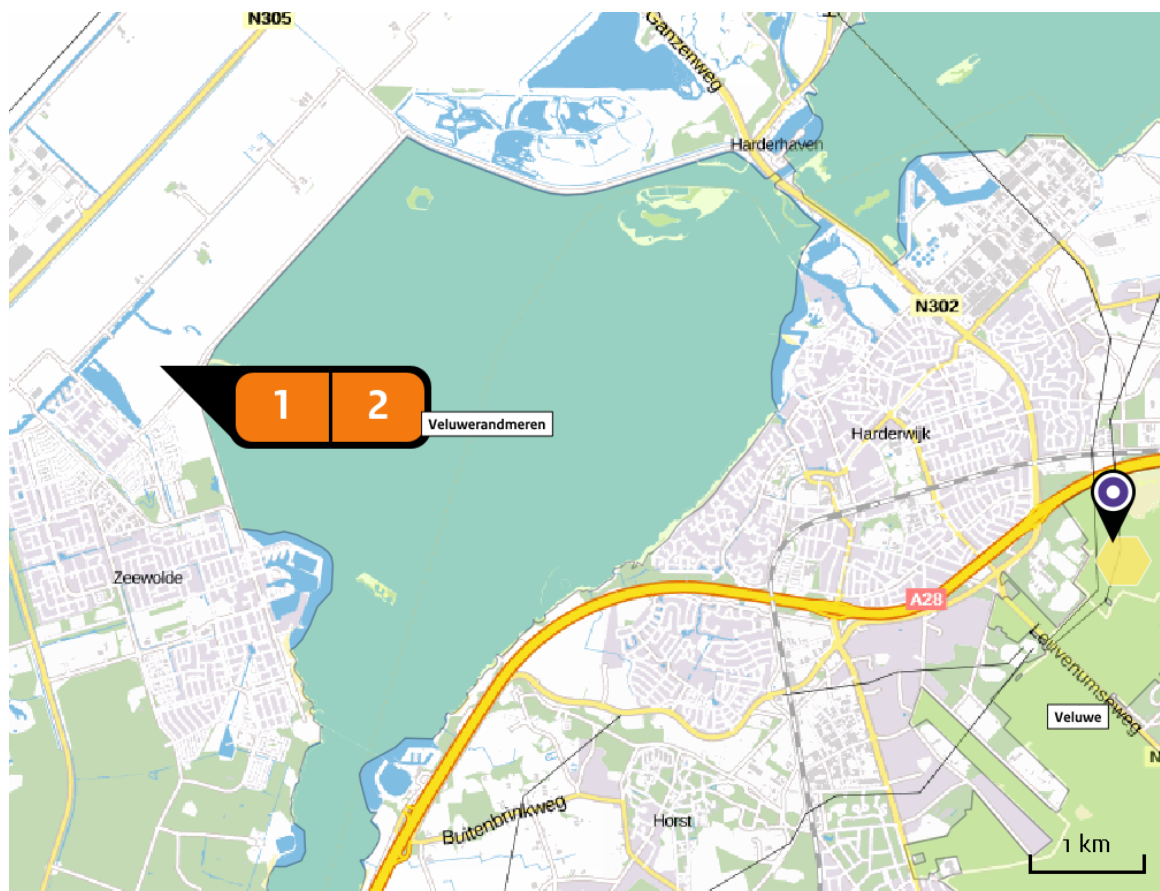
Locatie
Situatie 1Emissie
(per bron)
Situatie 1

Naam	Polderwijk Noord - woningen
Locatie (X,Y)	164854, 484636
Uitstoothoogte	10,0 m
Oppervlakte	78,3 ha
Spreiding	5,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	2.956,00 kg/j



Naam	Polderwijk Noord - appartementen
Locatie (X,Y)	164854, 484636
Uitstoothoogte	16,0 m
Oppervlakte	78,3 ha
Spreiding	8,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	311,90 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage (Veluwe)



Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied



Habitatrichtlijn



Vogelrichtlijn



Habitatrichtlijn,
Vogelrichtlijn

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
Veluwe	0,06		0,06	

☐ Geen overschrijding*☒ Wel overschrijding☒ Ontwikkelingsruimte beschikbaar**☒ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar☒ Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype

Veluwe

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H4030 Droge heiden	0,06	●	0,06	✓
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	>0,05	●	>0,05	✓
H2330 Zandverstuivingen	>0,05	●	>0,05	✓
ZGH4030 Droge heiden	>0,05	●	>0,05	✓

 Geen overschrijding* Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar** Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016_20170324_agb5d9a5ef

Database versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	-, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
UP Bergkwartier hoog fase 1b	RbJVPrQ2WVvC
Datum berekening	Rekenjaar
28 maart 2017, 12:16	2017

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	72,70 kg/j
NH ₃	-

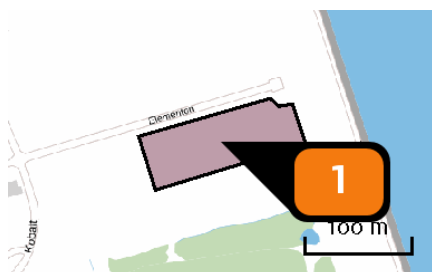
Depositie

Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

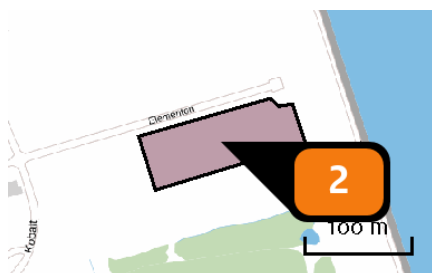
Natuurgebied	Provincie
-	-
Situatie 1	
-	

Toelichting

woningbouw

Locatie
Situatie 1Emissie
(per bron)
Situatie 1

Naam	Bergkwartier hoog fase 1b - appartementen
Locatie (X,Y)	165204, 483878
Uitstoothoogte	16,0 m
Oppervlakte	0,7 ha
Spreiding	8,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	8,90 kg/j



Naam	Bergkwartier hoog fase 1b - overige woningen
Locatie (X,Y)	165204, 483878
Uitstoothoogte	10,0 m
Oppervlakte	0,7 ha
Spreiding	5,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	63,80 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage



Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied



Habitatrichtlijn



Vogelrichtlijn



Habitatrichtlijn,
Vogelrichtlijn

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

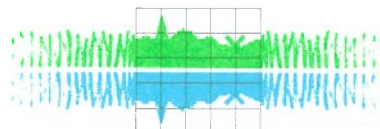
AERIUS versie 2016_20170324_a9b5d9a5ef

Database versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

BIJLAGE 4



Landschapsbeheer Flevoland
Zorg voor ons landschap

Gemeente Zeewolde
Dhr. W. van 't Wout
Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Botter 14-03
8232 JP Lelystad
T (0320) 29 49 39
F (0320) 29 49 30

flevoland@landschapsbeheer.net
www.landschapsbeheer.net
KvK Lelystad 39069897
XXXXXXXXXX
BAN: NL38ABO 0110 056493
BIC: RABONL2U

Geachte heer Van t Wout,

Op 16 april 2013 heeft de gemeente Zeewolde een ontheffing van de Flora- en Faunawet ontvangen m.b.t. de rugstreeppad in het te bouwen Havenkwartier in de gemeente Zeewolde.

Hierop heeft landschapsbeheer Flevoland, in samenwerking met een groep vrijwilligers uit Zeewolde uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van rugstreeppadden in het plangebied.

Er zijn, ondanks intensief onderzoek, geen rugstreeppadden aangetroffen.

Doort medewerkers van Landschapsbeheer is in het voorjaar (1 april- 15 juli) van de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016 onderzoek verricht.

In 2013 en 2014 zijn in deze periode vier veldbezoeken na zonsondergang afgelegd, in 2015 en 2016 is één veldbezoek afgelegd. Hierbij is het hele plangebied doorkruist en is geluisterd naar de aanwezigheid van roepende rugstreeppadden. Daarnaast zijn in deze periode elk jaar de mogelijke voortplantingswateren minimaal twee maal visueel bemonsterd op aanwezigheid van eieren of larven van de rugstreeppad. Daarnaast heeft in de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016 een groep vrijwilligers het plangebied op gunstige avonden bezocht om naar rugstreeppadden te luisteren. In 2013 en 2014 is dit in de genoemde periode 8 keer gebeurd. In 2015 en 2016 is dit in de genoemde periode 4 maal gebeurd.

Er zijn geen rugstreeppadden gehoord en er zijn geen eieren of larven in het plangebied aangetroffen, niet door medewerkers van Landschapsbeheer en ook niet door de vrijwilligers.

Met vriendelijke groet,

L. van Kemenade
Projectleider
Landschapsbeheer Flevoland

Datum
9 maart 2017

Ons kenmerk
317-9- lvk

Uw Kenmerk

Betreft
Rapportage aanwezigheid
rugstreeppadden Havenkwartier
Zeewolde



LANDSCHAPSBEHEER FLEVOLAND MAAKT ZICH
STERK VOOR BEHOUD, BEHEER EN ONTWIKKELING
VAN EEN ECOLOGISCH EN MOOI CULTUURLAND-
SCHAP MET EEN STREEKEIGEN KARAKTER.

ZE WERKT HIERBIJ SAMEN MET PARTICULIEREN,
BOEREN, BEDRIJVEN EN OVERHEDEN. MET HAAR
KENNIS EN ERVARING EN DE HULP VAN HONDER-
DEN ENTHOUSIASTE VRIJWILLIGERS LEVERT ZE EEN
BIJDRAGE AAN DE ZORG VOOR ONS LANDSCHAP.



HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Bergkwartier Hoog (fase 1b) met identificatienummer NL.IMRO.0050.UPPNBKHF1b-ON01 van de gemeente Zeewolde;

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 achtererfgebied:

het gebied zoals bepaald in de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

een ter plaatse of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

verwezen wordt naar het begrip brutovloeroppervlakte;

1.8 brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de daartoe behorende opslag en overige dienstruimten.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Polderwijk - Noord' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0050.BPPolderwijkNoord-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft;

1.20 erf:

het deel van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt van een op de verbeelding voor de woonbestemming aangegeven grond;

1.21 erfbebouwingsgebied:

het deel van het perceel met de bestemming 'Wonen' dat buiten het bouwvlak ligt, dat niet tot het achtererfgebied behoort en dat op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ligt;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.24 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

de in bijlage 1 genoemde aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis die door de beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend door uitsluitend de bewoner;

1.26 ondergronds:

beneden peil;

1.27 overkapping:

een bouwwerk met een dak met maximaal 2 wanden, al dan niet behorende bij de constructie;

1.28 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens Burgemeester en Wethouders vastgestelde hoogte;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens Burgemeester en Wethouders vastgestelde peil;

1.29 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 tussenwoning:

een woning welke is ingebouwd en door middel van de zijgevels aaneengebouwd tussen de twee naastgelegen woningen;

1.33 voorgevel:

de naar de openbare ruimte (weg, voet-/fietspad) gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de openbare ruimte grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.34 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.35 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de diepte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf de buitenzijde van de naar de weg gekeerde gevel;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. ontsluitingswegen;
 - d. dagrecreatieve voorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5,00 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde;

c. paden;

d. opritten en andere verhardingen;

e. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;

b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,00 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde, bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op hoofdzakelijk een verblijfsfunctie
- c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven maximum goothoogte;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het erfbebouwingsgebied, met inachtneming van de volgende regel:

- de regels van de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen zijn van toepassing, met dien verstande dat:
 - 1. in plaats van 'achtererfgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied';
 - 2. er geen minimale afstand tot het openbaar toegankelijk gebied geldt.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Wonen - Woongebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een woongebouw en bijbehorende bouwwerken;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum bouwhoogte.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

In het erfbebouwingsgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:

de regels van de Algemene Maatregel van Bestuur voor absoluut vergunningvrij bouwen zijn van toepassing, met dien verstande dat:
in plaats van 'achtererfgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied';
er geen minimale afstand tot het openbaar toegankelijk gebied geldt.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 8 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels**9.1 Ondergeschikte bouwdelen**

De grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens mogen naar de buitenzijde tot 0,50 meter worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken.

9.2 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

9.3 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

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

- a. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen overeenkomstig Bijlage 2;
- f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen,

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt in strijd met de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2, mits in de nabije omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd, overeenkomstig de regels ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde afmetingen;
- b. van de bestemmingsregels in die zin dat de bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare en semi-openbare diensten, zoals nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en de naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 4,00 m bedraagt;
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde met niet meer dan 1,50 m worden overschreden door:
 1. ondergeschikte bouwdelen zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken met meer dan 0,5 m;
 2. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- e. van de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van sculpturen en andere kunstzinnige bouwwerken tot een bouwhoogte van 15,00 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Uitwerkingsplan Bergkwartier Hoog (fase 1b),
van de gemeente Zeewolde.**

Aldus vastgesteld in de vergadering van
Burgemeester en Wethouders d.d. 2017.

BIJLAGE 1

Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder: individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, schoonheidsspecialisme, tandheelkunde, logopedie, enz. individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie /verzekeringsbemiddeling exploitatie en
handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

gastouderschap

BIJLAGE 2

NOTITIE TOEPASSING PARKEERNORMEN

Gemeente Zeewolde, maart 2013

1. Inleiding

In maart 2009 is de 'Notitie toepassing parkeernormen' vastgesteld. Deze notitie was gebaseerd op de CROW normering uit september 2008. Inmiddels is deze normering vervangen door een nieuwe uitgave van het CROW waar naast de kencijfers voor het parkeren ook gegevens voor verkeersgeneratie zijn opgenomen. Hierdoor is de notitie niet meer actueel en is het wenselijk dit opnieuw vast te stellen.

De nieuwe notitie heeft tot doel inzicht te geven in de toe te passen parkeernormen zowel op grond van het huidige artikel 2.5.30 van de bouwverordening als op grond van (toekomstige) bestemmingsplannen. Om tot dit inzicht te komen zullen eerst de uitgangspunten duidelijk worden gemaakt om vervolgens met behulp van de normen te komen tot een standaard voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

2. Uitgangspunten

Om tot de normen te komen die in de verschillende situaties kunnen worden toegepast zullen uitgangspunten moeten worden geformuleerd die het hoe en waarom van het op deze wijze toepassen van de parkeernorm kunnen uitleggen. Voordat de uitgangspunten kunnen worden bepaald is het van belang om de begrippen parkeernorm en parkeerbehoefte te definiëren.

Parkeernorm: een getal waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Met een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde functie (dus bijvoorbeeld woning, kantoor of opslag)

Parkeerbehoefte: deze wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren functies in een bepaald plan. Uit de berekening volgt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen

ASVV

Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor parkeerplaatsen. Wel zijn er richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen opgesteld, deze zijn opgenomen in een bijlage van het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersrichtlijnen 2004). Deze richtlijnen zijn afkomstig van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte CROW.

Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de meest recente CROW richtlijnen. Deze richtlijnen beschrijven niet alleen kerncijfers voor parkeren onderverdeeld in verschillende functies en bestemmingen maar ook de verkeersgeneratie per functie.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeerbehoefte. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In uitzonderingssituaties kan de oplossing in de openbare ruimte worden gevonden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor de verschillende functies bestaan verschillende parkeernormen. In principe wordt uitgegaan van een hoofdfunctie per gebouw. Deze hoofdfunctie bepaalt welke parkeernorm zal worden toegepast. Indien een gebouw of perceel voorziet in de combinatie van meerdere, niet aan elkaar gerelateerde functies (bijvoorbeeld kantoor en tandarts) zal naar rato de gemeenschappelijke ruimten (waaronder gangen, trappenhuizen en sanitaire

ruimten) aan de verschillende functies worden toebedeeld. Dit betekent in het voorbeeld van het kantoor en de tandarts dat deze ruimten voor de helft meetellen bij de functie kantoor gebaseerd op het aantal bvo per 100 m² en voor de overige helft geen berekening hoeft te worden gemaakt, omdat dit in de vastgestelde norm per behandelkamer zit.

Voor bestaande situaties waarbij sprake is van uitbreiding geldt bij reeds bestaande overcapaciteit van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie dat het reeds aanwezige aantal parkeerplaatsen op eigen erf in mindering mag worden gebracht op de totale (bestaande bebouwing en uitbreiding) vast te stellen nieuwe parkeerbehoefte. Dus indien het bestaande aantal parkeerplaatsen meer is dan de functie voorschrijft mag dit aantal in mindering worden gebracht op de voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen.

In alle overige situaties geldt dat de totale parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de norm die geldt voor de uitbreiding. De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen worden berekend en opgeteld bij het huidige (aanwezige) aantal parkeerplaatsen. Dat tezamen vormt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Bij volledige nieuwbouw of functiewijziging mag het aantal aanwezige parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de aan het bouwplan gekoppelde nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Alternatieven

Wanneer een initiatiefnemer van een ontwikkeling niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan realiseren moet er worden gezocht naar alternatieven. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld worden gezocht in de nabije omgeving op openbaar gebied of in een gezamenlijke (duurzame) oplossing van meerdere bedrijven.

Indien er alternatieven voorhanden zijn, dan wel de mogelijkheid en bereidheid vanuit alle partijen bestaat om extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen, kan, mits onderbouwd, afgeweken worden van de verplichting om de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De alternatieve locaties moeten wel binnen een acceptabele loopafstand van het (bouw)perceel aanwezig zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor worden de in de CROW normen voorgeschreven acceptabele loopafstanden in acht genomen. Zo is voor de functies werken en winkelen een loopafstand tussen de 200 en 600 meter acceptabel, terwijl voor gezondheidszorg 100 meter een acceptabele afstand is. Het is niet aannemelijk dat parkeerplaatsen buiten de voor de functie genoemde straal ook daadwerkelijk ten behoeve van de functie zullen worden gebruikt.

In het centrumgebied is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd aan de orde, aangezien hier ook wordt uitgegaan van een totale behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen passend bij de combinatie van functies in het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen (zoals een uitbreiding van het centrum of verandering van functies) zal de totale parkeerbehoefte en daarmee de aanwezige parkeerplaatsen op openbaar gebied opnieuw moeten worden beoordeeld. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages.

Afmeting parkeerplaats

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. Dus niet alleen het aantal parkeerplaatsen is van belang, er moet ook sprake zijn van bruikbare parkeerplaatsen.

De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Het ASVV geeft richtlijnen voor de minimale wegbreedte die aanwezig dient te zijn voor het op een verantwoorde manier kunnen in- en uitdraaien bij de parkeerplaatsen.

Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

3. Uitwerking parkeernormen

Bij iedere nieuwe oprichting, verandering van functie of uitbreiding van het bestaande gebruik moet worden beoordeeld of in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) wordt voorzien. Uitgangspunt bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de meest recente normen zoals deze door het CROW zijn vastgesteld, bepalend.

Bij de toepassing van deze normen dient te worden uitgegaan van de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

In de meest recente bestemmingsplannen is een bepaling (als onderdeel van algemene gebruiksbepaling) opgenomen waarmee wordt verwezen naar de in 2009 vastgestelde notitie toepassing parkeernormen. Omdat de normen uit deze notitie inmiddels achterhaald zijn, is aanpassing van de bestemmingsplannen noodzakelijk. Er zal met een parapluperziening een aanpassing op alle geldende plannen worden doorgevoerd, waarbij niet langer zal worden verwezen naar de Notitie toepassing parkeernormen maar in meer algemene bewoordingen wordt opgenomen op welke wijze aan de parkeereis wordt voldaan.

4. Procedure notitie

Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. De 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2013' zal als beleidsregel op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht worden gepubliceerd en permanent ter inzage worden gelegd bij de Servicebalie. Gelijktijdig wordt de 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2009' ingetrokken.

Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.



Plangebied

Zeewolde - Bergkwartier Hoog (fase 1b)

Enkelbestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V Verkeer - 2
- W Wonen
- W-WGB Wonen - Woongebouw

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

7/10 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Zeewolde
Zeewolde - Bergkwartier Hoog (fase 1b)

Uitwerkingsplan



project	20161789		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	13-04-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	FJP	concept	27-01-2017
idn	NL.IMRO.0050.UPPNBKHF1b-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl