

GEMEENTE ZEEWOLDE

UITWERKINGSPLAN POLDERWIJK-NOORD - HAVENKOM



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Opbouw toelichting	1
HOOFDSTUK 2 VAARKOM HAVENKWARTIER	2
HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN	4
HOOFDSTUK 4 BELEID - EN OMGEVINGSASPECTEN	5
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING	6
5.1 Opzet	6
5.2 Verkeer	6
5.3 Water	6
HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
REGELS	
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	9
Artikel 1 Begrippen	9
Artikel 2 Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Verkeer - 2	12
Artikel 4 Water	13
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	17
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	18
Artikel 9 Overgangsrecht	18
Artikel 10 Slotregel	19

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 (Wonen - Uit te werken) waarbinnen met inachtneming van de uitwerkingsregels woningbouw waaronder de daarbijbehorende verkeer- en verblijfsvoorzieningen en de waterhuishoudkundige voorzieningen mag plaatsvinden.

Dit uitwerkingsplan voorziet in het mogelijk maken van een havenkom inclusief een drietal bruggen, een tweetal steigers en de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen, waarmee het gebied integraal onderdeel wordt van de vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd.

1.2 Opbouw toelichting

De juridisch-planologische regeling van het onderhavige uitwerkingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte toelichting gegeven op het Havenkwartier. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 4 geeft de planuitgangspunten weer ten aanzien van de gewenste inrichting van het gebied. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 6 tot slot geeft een weergave van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 VAARKOM HAVENKWARTIER

Het Havenkwartier is een woonwijk waarin het doel is om een specifiek watergebonden woonmilieu te creëren. In deze buurt zal de beleving van het water voorop staan. Naast een woongebied vormt het Havenkwartier een belangrijke schakel in de vaarroute vanuit de Flevoland naar het Wolderwijd en de Randmeren. In het gebied is de realisatie van een schutsluis voorzien, waarmee het peilverschil tussen de vaarroute de Blauwe Diamant en het Wolderwijd kan worden overbrugd. In samenhang met deze sluis wordt de primaire waterkering aangepast en ter hoogte van het Havenkwartier verlegd.

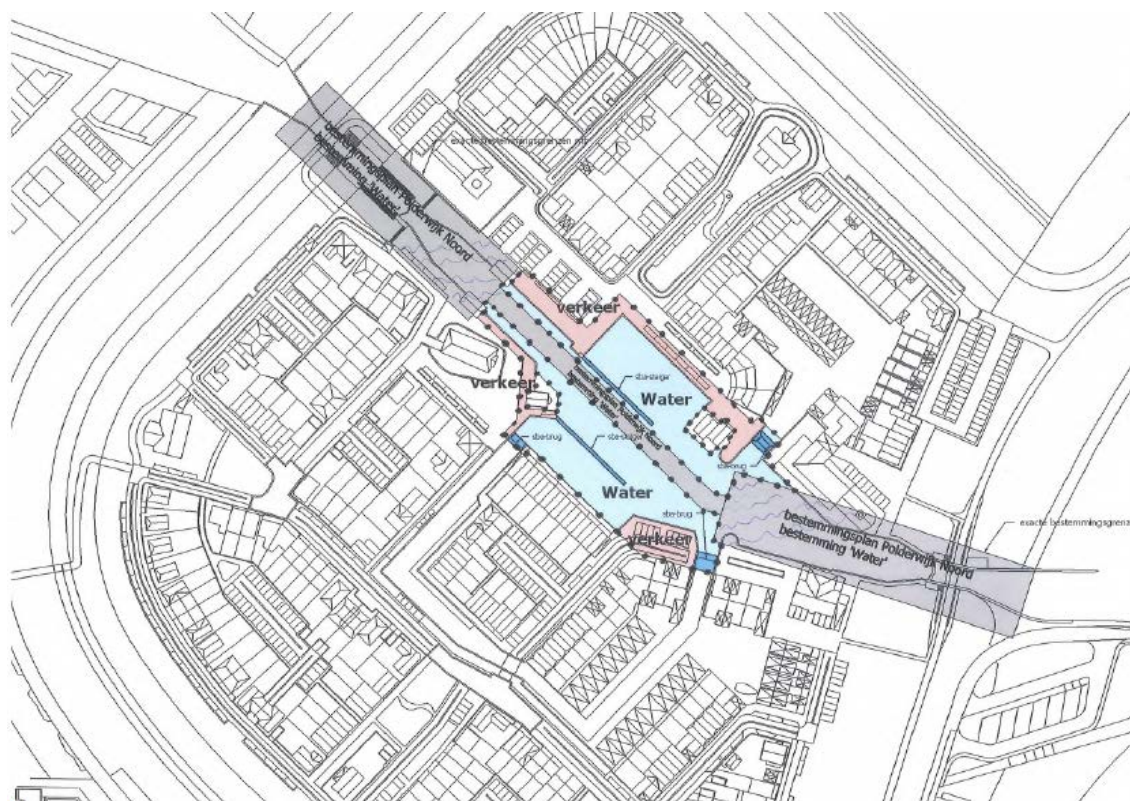
Centraal in het Havenkwartier zal een havenkom worden gerealiseerd, waarmee het deelgebied integraal onderdeel wordt van de vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd. In de havenkom kunnen recreatieschepen tijdelijk afmeren of het invaren van de sluis kunnen afwachten (zie figuur 1). Rondom de haven zal een (beperkte) menging van functies worden toegestaan, waarbij onder andere horeca zorgt voor de levendigheid van het kwartier.



Figuur 1 Inrichting Havenkwartier met centraal daarin gelegen de havenkom

Om de havenkom mogelijk te maken, wordt slechts een klein gedeelte van het moederplan uitgewerkt. Dit uitwerkingsplan dient hiervoor. De ontwikkeling betreft het realiseren van een havenkom inclusief een tweetal steigers. Rondom de haven worden nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. De gewenste functie rondom de havenkom zijn dus overigens niet in dit uitwerkingsplan meegenomen, maar zullen in een afzonderlijk uitwerkingsplan worden uitgewerkt.

Figuur 2 geeft de ligging van het plangebied weer. Het betreft de gronden tussen de al rechtstreeks planologisch toegestane gronden met de bestemming 'Water'.



Figuur 2

Ligging plangebied

HOOFDSTUK 3 PLANUITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten van het noordelijk deel van Polderwijk zijn juridisch-planologische vastgelegd in het bestemmingsplan "Polderwijk-Noord". Een belangrijk uitgangspunt binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is dat de stedenbouwkundige structuur van de locatie zoveel mogelijk zal aansluiten bij de omgeving.

Met dit uitwerkingsplan wordt de gewenste havenkom in het Havenkwartier mogelijk gemaakt, waarmee het deelgebied integraal onderdeel wordt van de vaarroute tussen de Hoofdvaart en het Wolderwijd. De waterbeleving wordt met de havenkom versterkt. Het water gaat daarnaast onderdeel uit maken van de primaire waterkering.

HOOFDSTUK 4 BELEID - EN OMGEVINGSASPECTEN

Het beleid dat van toepassing is voor het plangebied, is uitgebreid verantwoord in het bestemmingsplan *Polderwijk - Noord*.

Hetzelfde geldt voor de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) die in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan *Polderwijk - Noord* voldoende zijn onderzocht en verantwoord. Onderzoek is voor dit uitwerkingsplan derhalve niet meer nodig. Verwezen wordt naar de onderzoeken die in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING

5.1 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 "Wonen- Uit te werken" (artikel 8) 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.

5.2 Verkeer

Voor de nieuwe ontsluitingswegen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, straten, pleinen en parkeervoorzieningen toegestaan. De beoogde brug is geregeld via de aanduiding 'brug'.

5.3 Water

Voor de havenkomen is de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen deze bestemmingsplan zijn onder andere waterlopen, waterpartijen, oevers en kades toegestaan. De beoogde bruggen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Polderwijk heeft sinds 2004 een vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt minimaal eens in de 2 jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden 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 bouw kavels. 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.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Polderwijk-Noord - Havenkom met identificatienummer NL.IMRO.0050.UPPNHavenkom-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 bebouwing:

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

1.5 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.6 bestemmingsplan:

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

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 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;

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.12 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;

1.13 gebouw:

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

1.14 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;

1.15 ondergronds:

beneden peil;

1.16 overkapping:

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

1.17 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;

1.18 prostitutie:

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

1.19 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;

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 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;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer - 2

3.1 **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. oevers en kades;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van een brug bedraagt ten hoogste 10,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 5,00 m.

Artikel 4 **Water**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers en kades;
- c. bermen en beplanting;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. ontsluitingswegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder :
 1. bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
 2. steigers, ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
 3. duikers en/of dammen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een brug bedraagt ten hoogste 10,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6,00 m.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 Anti-dubbelregel**

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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 7 **Algemene gebruiksregels**

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 gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 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. 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 9 Overgangsrecht

9.1 **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.

9.2 **Overgangsrecht gebruik**

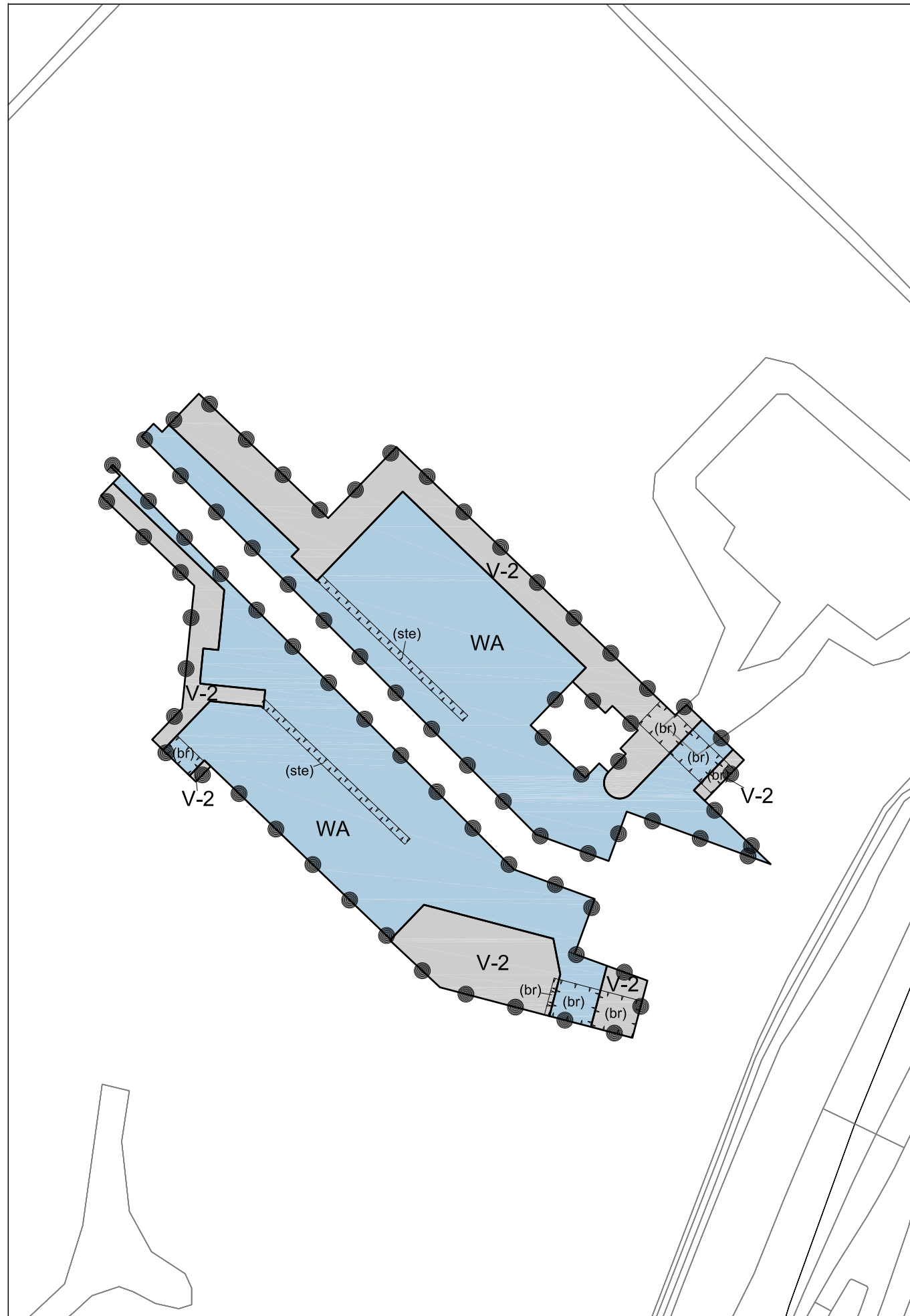
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander 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 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Uitwerkingsplan Polderwijk-Noord - Havenkom,
van de gemeente Zeewolde.**

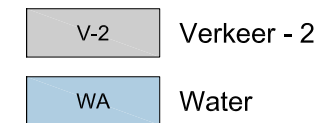
Aldus vastgesteld in de vergadering van
Burgemeester en Wethouders



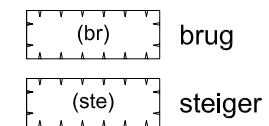
Plangebied



Enkelbestemmingen



Funcieaanduidingen



Gemeente Zeewolde
 Polderwijk-Noord - Havenkom
 Uitwerkingsplan



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

project	20170120		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	01-11-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	06-09-2017
idn	NL.IMRO.0050.UPPNHavenkom-ON01		

W www.rho.nl
 e info@rho.nl