

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

XXXXXXXXXX

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Zeewolde

Polderwijk Noord - Vacuum Station

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0050.UPPNVacuumstation-ON01

projectnummer:

20181500

projectleider:

planstatus

datum:

1-11-2018

20-12-2018

status:

concept
voorontwerp
ontwerp



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Polderwijk Noord - Vacuum Station

Zeewolde

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0050.UPPNVacuumstation-ON01

projectnummer:

20181500

opdrachtleider:

planstatus

datum:

1-11-2018

20-12-2018

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opbouw toelichting	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	11
2.1	Huidige situatie in het plangebied	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader, milieu- en omgevingsaspecten	13
3.1	Water	13
3.2	Milieuzonering	14
Hoofdstuk 4	Juridische regeling	17
4.1	Opzet	17
4.2	Verkeer	17
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlagen bij toelichting		21
Bijlage 1	watertoets	23
REGELS		31
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	35
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	37
Artikel 3	Verkeer	37
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	39
Artikel 4	Anti-dubbel tel regel	39
Artikel 5	Algemene bouwregels	40
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	42

Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	43
Artikel 8	Overgangsrecht	43
Artikel 9	Slotregel	44
 BIJLAGEN BIJ REGELS		 45
Bijlage 1	Parkeernorm	47

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.

Voor de nieuwe uitbreidingswijk Polderwijk- Noord wordt een rioolstelsel aangelegd. Ten behoeve van dit rioolstelsel wordt aan de Beloop weg een ondergrond vacuümstation gerealiseerd. Omdat dit ondergrond vacuümstation ter plaatse niet is toegestaan, zal het uitwerkingsplan gewijzigd moeten worden. Dit uitwerkingsplan voorziet in deze wijziging.



Figuur 1.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan Polderwijk - Noord

Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van een vacuüm station mogelijk ten zuiden van de Ossenkampweg. Het plangebied grenst met de noordwestzijde aan Polderwijk - Noord (Waterrocks).

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.2 Ligging plangebied

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

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 vacuüm station. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de voor het plangebied relevante beleid en milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 5 tot slot geeft een weergave van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie in het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de 'Polderwijk'. Deze uitbreidingswijk wordt gefaseerd. Doordat de Polderwijk gefaseerd wordt doorontwikkeld. Rondom het plangebied vinden volop ontwikkelingen plaatst ten behoeve van deze uitbreidingswijk. Ten noordwesten van het plangebied worden de gronden en het water gereed gemaakt voor de ontwikkeling van (Water)woningen 'Waterrocks'. Ten oosten van het plangebied worden de gronden gereed gemaakt voor de Havenkom. Ten zuiden van het plangebied is de bouw begonnen van de Molenbuurt.

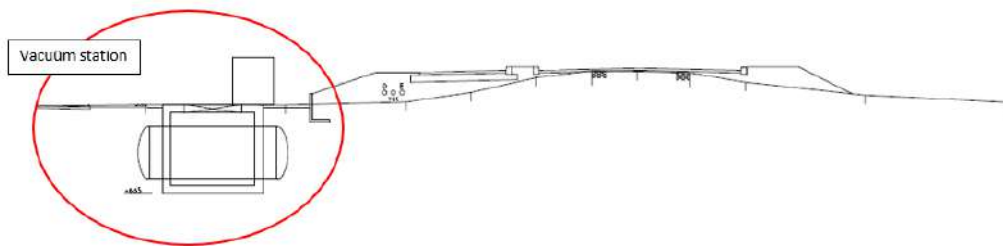
Figuur 2.1 geeft de ligging van plangebied met daar omheen de ontwikkelingen die plaatst vinden.



Figuur 2.1. Ligging plangebied en de ontwikkelingen in de omgeving

2.2 Toekomstige situatie

Met dit uitwerkingsplan wordt de realisatie van een vacuüm station ten behoeve van het Waterschap mogelijk gemaakt. Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan kon de precieze locatie van dit station nog niet worden bepaald. Nu de wijk steeds verder wordt ontwikkeld is het noodzakelijk dat het rioolsysteem, waaronder dit vacuüm station, worden aangelegd. Het vacuüm station wordt grotendeels ondergrond gerealiseerd. Onderstaand figuur 2.3 geeft een doorsnede van het vacuüm station samen met de openbare weg weer.



Figuur 2.3. Doorsnede Vacuüm Station

Hoofdstuk 3 Beleidskader, milieu- 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 Polderwijk - Noord zijn opgenomen.

3.1 Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Zuiderzeeland.

Voor het bestemmingsplan Polderwijk - Noord zijn de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) onderzocht. Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Het resultaat van de watertoets geeft aan dat de 'normale procedure' van toepassing is voor dit bestemmingsplan Bijlage 1. In het kader van vooroverleg heeft het waterschap aangegeven dat een korte watertoets procedure voldoende is. Aangezien het hier om een klein plan met weinig relevante wateraspecten betreft. Bij een korte watertoets procedure voert de initiatiefnemer zelf de watertoets uit (Bijlage 1) en stelt de waterparagraaf op.

Uit de hoofdthema's 'Veiligheid', 'Voldoende Water' en 'Schoon Water' blijkt niet dat dit plan belemmeringen of negatieve effecten zal opleveren. Het uitwerkingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling ligt niet binnen een aandachtsgebied voor wateroverlast.

Het verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelde afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Indien de toename van verhard oppervlak groter of gelijk is aan 2.500 m² dan is compensatie noodzakelijk. Hiervoor heeft het waterschap ontwerprichtlijnen. Met het voorgenomen plan is er 30m²

aan toename van verharding. Er is dan ook geen compensatie noodzakelijk.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Het advies is om de beschoeiing zoveel mogelijk uniform te houden. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf. In het voorgenomen plan is geen sprake van verandering van beschoeiing en vormt dan ook geen belemmering op het watersysteem.

Schoon water

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Afvalwater

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer is de initiatiefnemer verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken.

Hemelwater

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Tevens biedt het perceel mogelijkheden voor infiltratie. Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem;
- schadelijke uitloegbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

3.2 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingsgrenzen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Een vacuüm station is niet opgenomen in de VNG-brochure. Daarom wordt voortdurend plan de richtlijnen van een rioolgemaal aangehouden. Een rioolgemaal valt op basis van de VNG-brochure in categorie 2

waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt. De afstand is daarmee voldoende om een goed woon- en leefklimaat te kunnen blijven garanderen.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Opzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een nadere uitwerking van de regels en de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan Polderwijk - Noord. In het plan voor Polderwijk 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.

4.2 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, straten, pleinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Het beoogde vacuüm station is geregeld via de aanduiding 'rioolgemaal'.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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 bouwkavels. 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een uitwerkingsplan procedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de overlegpartners. Overlegreacties worden verwerkt in het ontwerp uitwerkingsplan.

Vanuit de provincie Flevoland zijn geen opmerkingen binnen gekomen. Het waterschap Zuiderzeeland heeft via de e-mail aangegeven, dat ondanks de verwijzing naar het milieuaspect water is het vigerende bestemmingplan Polderwijk - Noord een digitale watertoets ingevuld moet worden. Daarnaast wordt aangegeven, dat een korte watertoets procedure mag worden gevolgd. Het gaat namelijk om een kleine ontwikkeling met weinig relevantie wateraspecten.

In Hoofdstuk 3 is milieu- en omgevingsaspect Water toegevoegd. In deze paragraaf is een waterparagraaf en watertoets toegevoegd.

Zienswijze

Het plan wordt direct als ontwerp uitwerkingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn wordt een ieder de mogelijkheid geboden om schriftelijk dan wel modelijk een zienswijze in te dienen.

Vaststelling

Het uitwerkingsplan wordt vervolgens vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 watertoets

datum 20-12-2018
dossiercode 20181220-37-19496

Geachte heer/mevrouw Jasper Tromp,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de **normale procedure**.

Uitgangspuntennotitie

Hierbij ontvangt u alvast de uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets. Deze notitie is automatisch gegenereerd op basis van de door u gegeven antwoorden en het ingetekende plangebied. Deze uitgangspuntennotitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland die u kunt gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

Vooroverleg wateradvies

Met de digitale watertoets heeft u Waterschap Zuiderzeeland op de hoogte gebracht van het ruimtelijk plan, hiermee doet u nog geen aanvraag voor een wateradvies. Dit betekent dat u, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening een aanvraag voor een wateradvies moet indienen bij Waterschap Zuiderzeeland. Ook is het mogelijk om telefonisch contact op te nemen om informatie in te winnen of een afspraak te maken.

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274 911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Uitgangspuntennotitie normale procedure

1. Inleiding

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 is meegenomen in de uitwerking van het plan.

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. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

2.1. Thema veiligheid

2.1.1. Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

2.1.2 Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

Regionale keringen kunnen zowel binnen als buitendijks liggen. De binnendijkse Knardijk, een zogeheten compartimenteringsdijk, scheidt Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, om de gevolgen van een overstroming te beperken. Buitendijkse regionale keringen beschermen buitendijkse gebieden tegen hoog water.

Het plangebied ligt niet buitendijks.

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

2.2. Thema Voldoende Water

2.2.1 Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 30 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m² dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Uw plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 6,0% van de netto toename aan verharding* als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

** Indien in de tekst sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.*

Indien (vanwege lange termijn ontwikkelingen) een inrichtingsplan nog niet is uitgewerkt, wordt voor een indicatieve berekening van aan te leggen berging de toename van het verhard oppervlak ingeschat. Voor een bedrijventerrein wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 90% van het uitgeefbaar terrein (60% daken en 30% wegen en terreinen). Voor een woonwijk is dit een verhard oppervlak van 45% van het uitgeefbaar terrein (30% daken en 15% wegen en terreinen).

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

Bij plannen waarbij meer dan 250.000 m² verharding wordt toegevoegd, kan niet worden volstaan met de bergingsnorm. Dan is het nodig om de te realiseren compensatie door middel van een model te toetsen aan de normering wateroverlast Flevoland. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Indien overwogen wordt om het plangebied te voorzien van één of meerdere stuwen dan moet door middel van een specifieke maatwerkberekening worden aangetoond dat er voldoende gecompenseerd wordt zodat de afvoer gelijk blijft en/of geen sprake is van afname van bergingscapaciteit in het oorspronkelijke peilgebied. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Bij een nieuwe ontwikkeling die gelegen is in een natuurgebied en waarbij meer dan 2500 m² verharding wordt toegevoegd is de bergingsnorm niet van toepassing. Hierbij is een maatwerkberekening nodig om aan te tonen dat de toekomstige afvoer bij maatgevende gebeurtenissen gelijk blijft aan de huidige afvoer. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

2.2.2 Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. Op de internetsite www.zuiderzeeland.nl/voldoende_water/peilbeheer is hierover informatie te vinden.

In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Met het oog op de uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw stedelijk water is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een plangebied naar een definitieve ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp behoeft de ambtelijke goedkeuring van het waterschap om overname uiteindelijk mogelijk te maken.

[/ALS_kunstwerken=ja]

Samen met het waterschap wordt de afweging gemaakt of kunstwerken nodig zijn en of deze vast, beweegbaar of afsluitbaar moeten zijn. Ter plaatse van kruisingen van infrastructuur met (hoofd)watergangen gaat de voorkeur uit naar het aanleggen van bruggen in plaats van duikers. In het geval van kruisingen met grootschalige infrastructuur en/of bebouwing kan een overkluizing worden overwogen; de overkluizingen in (hoofd)watergangen hebben (in verband met de opstuwing) een lengte van maximaal 50 meter. Als onderhoud van de duiker vanuit de beide zijanten niet voldoende mogelijk is, dienen in de duiker 1 of meerdere inspectieputten te worden aangebracht.

Bij maatgevende afvoer (13 mm/dag) richting gemaal en bergingslocaties hebben de duikers:

- een maximale opstuwing van 2 cm bij een maatgevende afvoer van 1,5 l/s/ha;
- bij streefpeil 1/3 deel lucht in het dwarsprofiel;
- een bodem die bij voorkeur minimaal 10 cm boven de waterbodem ligt.

Indien vispasseerbaarheid een rol speelt gelden er aanvullende richtlijnen.

De maximaal toelaatbare gemiddelde stroomsnelheid bij maatgevende afvoer (13 mm/dag) voor duikers en onbeschoeide watergangen bedraagt:

- 0,60 - 0,80 m/s voor kleigrond;
- 0,30 - 0,60 m/s voor zavel en veen;

- 0,20 - 0,50 m/s voor grof zand;
- 0,15 - 0,30 m/s voor fijn zand.

[ALS_nieuw water=ja||beschermingszone watergang=ja]

Indien een watergang smaller is dan 24 meter, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk moeten worden gemaakt. Een watergang dient te zijn voorzien van een goed bereikbare obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- één zijde van een watergang met breedte tot en met 8 meter, gemeten van insteek tot insteek;
- aan weerszijden van een watergang met een breedte vanaf 9 meter, gemeten van insteek tot insteek.

Bij een talud van minimaal 1:6 of flauwer is geen aparte onderhoudsstrook nodig.

Afwijken van dit onderhoudsvriendelijke profiel is mogelijk en soms noodzakelijk als gevolg van de bodemgrondslag en bodembedekking. Dit is maatwerk. Bij maatwerk wordt uitgegaan van onderhoudsmaterieel van gemiddelde grootte. Maatwerk wordt beoordeeld op:

Het ontwerp van de watergang inclusief talud:

- Begroeiing in de watergang;
- Breedte watergang van insteek tot insteek;
- Bodemgrondslag;
- Hellingsgraad;
- Obstakels voor onderhoudsmaterieel gemarkeerd met een houtpaal.

Het ontwerp van het onderhoudspad c.q. obstakelvrije werkstrook:

- Begroeiing rondom het onderhoudspad;
- Breedte onderhoudspad;
- Obstakels voor onderhoudsmaterieel, gemarkeerd met een houtpaal.

Voor watergangen breder dan 24 meter, gemeten van insteek tot insteek, is varend onderhoud een mogelijkheid. De watergang dient in het geval gekozen wordt voor varend onderhoud te voldoen aan de volgende ontwerprijlijnen:

- Bodembreedte van minimaal 1 meter;
- Diepte van minimaal 1,2 meter;
- Waterbreedte van minimaal 7 meter;
- Helling onderwatertalud is maximaal 1:3;
- Doorvaarhoogte van minimaal 1,5 meter vanaf het streefpeil;
- Te water plaats.

Afwijken van dit onderhoudsvriendelijke profiel is mogelijk en soms noodzakelijk als gevolg van de bodemgrondslag en bodembedekking. Dit is maatwerk. Bij maatwerk wordt uitgegaan van onderhoudsmaterieel van gemiddelde grootte. Maatwerk wordt beoordeeld op:

Het ontwerp van de watergang inclusief talud:

- Bodembreedte;
- Breedte watergang van insteek tot insteek;
- Diepte;
- Doorvaarhoogte;
- Hellingsgraad onderwatertalud;
- Obstakels voor onderhoudsmaterieel, gemarkeerd met een houtpaal.

Het ontwerp te waterlaat plaats:

- Bereikbaarheid en verkeersveiligheid;
- Bodemgrondslag;
- Constructie (standaardtekening op te vragen bij het waterschap);
- Inzamelpunt en afvoer van maaisel;
- Taludhelling.

Houdt de beschoeiing zoveel mogelijk uniform. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf.

2.2.3 Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen grondwateronttrekkingen

Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland zijn samen verantwoordelijk voor de regulering van grondwateronttrekkingen ten behoeve van een goed beheer van het grondwater. De provincie is verantwoordelijk voor onttrekkingen en infiltraties ten behoeve van warmte-koude-opslag, openbare drinkwaterwinning en voor industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Het waterschap is verantwoordelijk voor de overige grondwateronttrekkingen. Deze grondwateronttrekkingen moeten gemeld worden bij het waterschap. In de [Keur van Waterschap Zuiderzeeland](#) zijn de criteria opgenomen waarmee wordt bepaald of een aanvraag als melding of vergunning wordt afgehandeld. Voor een melding gelden algemene regels en voor een vergunning is een individuele beoordeling van de onttrekking noodzakelijk. Het waterschap kijkt onder andere naar effecten van de onttrekking op verontreinigingen in de omgeving, verzakking, bodemdaling of gevolgen voor de natuur.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een bronnering nodig waarbij het grondwater wordt weggepompt om werkzaamheden in de bodem onder de grondwaterstand te kunnen uitvoeren. Dit moet gemeld worden en in bepaalde gevallen is een vergunning nodig. Hiervoor kunt u zich wenden tot het team Waterprocedures van Waterschap Zuiderzeeland of via het Omgevingsloket (www.olo.nl) een aanvraag indienen.

Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

2.3. Thema Schoon Water

2.3.1 Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten. Indien dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.

[ALS_nieuw water=ja||flauwe_oevers=ja||water dempen=ja] Grotere waterpartijen en plassen worden onderscheiden in diepe en ondiepe waterplassen. Ondiepe plassen variëren in diepte tot 4 meter. Diepe plassen zijn meer dan 4 meter diep. Bij beide typen is een goede verhouding tussen ondiepe en dieper delen noodzakelijk voor een goed chemisch en ecologisch functioneren.

Grotere waterpartijen hebben een waterdiepte van minimaal 1,5 meter bij streefpeil (mede i.v.m. stabiliteit); plaatselijk zijn verdiepingen van de waterbodem tot een diepte van 2,5 meter gewenst. Afhankelijk van de grootte en de functie kan de voorkeur worden gegeven aan een geïsoleerde diepe (recreatie)plas of een (kleinere) met het watersysteem verbonden ondiepe plas (met meer ruimte voor vegetatie).

Ondiepe plassen worden omzoomd door brede gordels van boven het water uitstekende planten, bevatten eilandjes en zijn 0 - 2,5 m diep. 15 tot 30 % van het areaal van grote waterpartijen en plassen is minimaal 1,5 m. diep. De rest (70 tot 85%) van het areaal is dus ondieper dan 1,5 m. Afhankelijk van de functie kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld bij een vaarfunctie, waarbij een diepte van meer dan 3 meter gewenst is, om overmatige waterplantengroei te voorkomen.

In diepe plassen wordt 30% van het oeverareaal ingericht als rietzone met aansluitend een waterfase van 0,8 - 2,0 meter diep (afhankelijk van het doorzicht). De rest van de diepe plas mag max. 10 m. diep zijn. [/ALS_nieuw water=ja||flauwe_oevers=ja||water dempen=ja]

2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan

ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

[ALS_kunstwerken=ja]/[ALS_kunstwerken=ja]

2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitlogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd.

Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrans, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden. Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande rioolstelsel denken wij graag met u mee over de verwerking van dit afvalwater. U wordt verzocht contact op te nemen met Team Waterprocedures van het waterschap. Er wordt de volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater gehanteerd:

1. Lozingen / emissies worden voorkomen.
2. Afvalwater wordt vergaand hergebruikt.
3. Aansluiting afvalwaterstroom op riolering.
4. Afvoer per as (transport).
5. Opslag en gelijkmatige verspreiding

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het uitwerkingsplan Polderwijk Noord - Vacuum Station met identificatienummer NLIMRO.0050.UPPNVacuumstation-ON01 van de gemeente Zeewolde;

1.2 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsplan:

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

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende woonark verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.10 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;

1.11 bouwvlak:

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

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 brutovloeroppervlakte:

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

1.14 gebouw:

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

1.15 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;

1.16 overkapping:

een bouwwerk met een dak met maximaal 2 wanden, al dan niet tot de constructie zelf behorend;

1.17 peil:

- a. indien op land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag 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 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. een vacuümstation, ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation'; waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation'.
- b. Als gebouw mag uitsluitend een gebouw ten behoeve van de waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming, worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten hoogste 5,00 m mag bedragen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 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.

5.2 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 voorgescreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

5.3 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig 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 1;
- f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt in strijd met de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1, mits in de nabije omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd, overeenkomstig de regels ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 7 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. 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 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels deel uitmakende van het
Uitwerkingsplan Polderwijk Noord - Vacuum Station,
van de gemeente Zeewolde.**

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

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1 Parkeernorm

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.

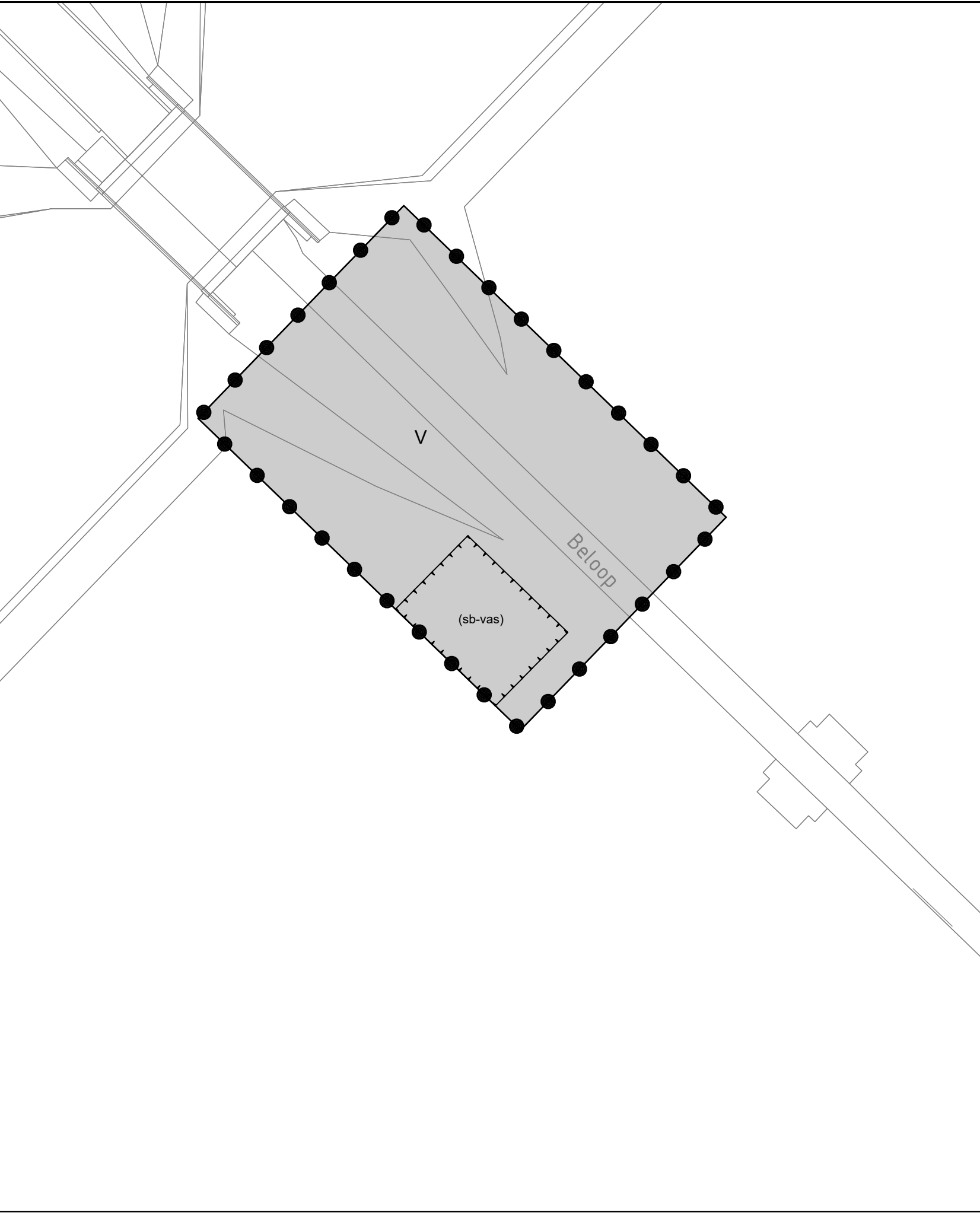
Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

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.

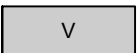
Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.



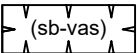
Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 Verkeer

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van bedrijf - vacuümstation

ZEEWOLDE
Polderwijk Noord - Vacuümstation



UITWERKINGSPLAN

project	20181500		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:500	ontwerp	20-12-2018
kaart	1/1	voorontwerp	-----
getekend	f.t.	concept	-----
idn	NL.IMRO.0050.UPPNVacuümstation-ON01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl