

Datum 20 augustus 2024
Agendapunt 12
Documentnummer R09S003/z240018203
Onderwerp Bestemmingsplan Noorderwold

Raadsvergadering
d.d. 26 SEP. 2024
conform voorstel besloten

de griffier




Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor de ontwikkeling van het Natuurproject Noorderwold-Eemvallei

Beslispunten

1. Kennisnemen van het PlanMER d.d. 15 maart 2024, en het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. d.d. 4 juni 2024 en de aanvulling op het MER d.d. 7 augustus 2024.
2. Instemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen.
3. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen.
4. Het ontwerpbestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPNoorderwold1en2-ON01 op de gebruikte ondergrond BGT (24-05-2022), met inbegrip van het PlanMER en met inachtneming van de onder 3 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vaststellen.
5. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 (bijlage 1) heeft met ingang van 9 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan is het Plan en project MER Noorderwold Eemvallei voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. Deze commissie heeft in januari 2023 een voorlopig advies uitgebracht (bijlage 4) waarin werd aangegeven dat het MER op een aantal punten nog onvolledig was. Het MER is aangepast (bijlage 5) en begin maart opnieuw voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. Hierop heeft de commissie voor de milieueffectrapportage een definitief advies gegeven (bijlage 6). De commissie voor de milieueffectrapportage heeft geadviseerd om op een 4 tal punten nog een aanvulling te doen op het MER en de

commissie doet op een tweetal punten een aanbeveling. Al deze punten zijn verwerkt in de aanvulling op het MER d.d. 7 augustus 2024 (bijlage 7).

De vaststelling van dit plan valt onder het overgangsrecht van de Wro. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 200 woningen op een zogeheten roodkavel. Deze roodverplichting komt voort uit de spelregels Oosterwold die voor een deel van het plangebied gelden conform de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold.

Echter het instrument wijzigingsbevoegdheid zoals dat opgenomen is in dit plan heeft onder de Omgevingswet geen rechtskracht meer. De Omgevingswet biedt hiervoor een andere oplossing in de vorm van een door B&W te verlenen vergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze mogelijkheid geldt alleen als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met de regels van de wijzigingsbevoegdheid, dus als deze past in de wijzigingsbevoegdheid. Dit regelt artikel 22.32 van het Omgevingsplan Zeewolde (bruidsschat).

Het college heeft op 20 augustus een hogere waarde vastgesteld om de woningbouw nabij de A6 mogelijk te maken, binnen de spelregels die daarvoor gelden. Dit hogere waarde besluit volgt de beroepsprocedure van het bestemmingsplan dat ter vaststelling bij uw raad voorligt.

Argumenten

1.1 De mer-commissie heeft een positief advies uitgebracht

Het Plan MER zoals dat als onderdeel van de stukken ter inzage heeft gelegen heeft in januari 2023 een voorlopig toetsingsadvies van de commissie m.e.r ontvangen. Voorlopig omdat op enkele onderdelen een uitdieping van de onderzoeken noodzakelijk was. Dit resulteerde in aangevuld plan MER dat medio maart opnieuw aan de commissie m.e.r. is voorgelegd. Uit die tweede beoordeling bleek dat er nog enkele aanvullingen gewenst zijn. Deze zijn verwerkt in een aanvulling op het MER. Hiermee bevat het MER de essentiële informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijzen leiden wel tot planwijzigingen. Zie lijst met aanpassingen.

3.1 Er wordt een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen voorgesteld

Er zijn nog een aantal kleine aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij stellen u voor in te stemmen met bijlage 3 bij het raadsvoorstel, de Lijst met aanpassingen.

4.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken/een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

5.1 *Voor het plangebied hoeft geen grondexploitatie te worden vastgesteld.* Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd (doordat overeenkomsten zijn afgesloten met betrekking tot plankosten en planschade).

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

In het kader van spelregels Oosterwold is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de partijen (Gebiedsorganisatie Oosterwold en het Flevolandlandschap) waarin het kostenverhaal is geregeld.

Communicatie en participatie

Het plan is in samenwerking met de initiatiefnemer Het Flevolandschap, gebiedsorganisatie Oosterwold en de ketenpartners tot stand gekomen. In de procedure zijn zienswijzen ingediend. De indieners daarvan zijn op de hoogte gebracht van de verdere procedure.

Hoofdpijnen uitvoering

Na vaststelling door uw raad kan het vastgestelde plan worden gepubliceerd. Het plan treedt 6 weken na publicatie in werking, mits er geen met een beroep samenhangende voorlopige voorziening is ingediend. Na 6 weken ontstaat er een directe titel om een vergunning voor de 200 woningen af te kunnen geven.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

G.J. Gorter

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 (z240022952, z240022954, z240022951, z240022950, z240022953)
2. Nota van zienswijzen (z240015700)
3. Lijst met aanpassingen (z240015699)
4. Voorlopig advies mer commissie d.d. 26 januari 2023 (z240022983)
5. Aangepast MER maart 2024 (z240158654)
6. Eindadvies mer commissie d.d. 4 juni 2024 (z240158658)
7. Aanvulling op het mer d.d. 7 augustus 2024 (z240158659)
8. Concept raadsbesluit (z240018204)

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2024;
gehoord de oordeelsvormende avond d.d. 12 september 2024;
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;



Besluit

Zeewolde

1. kennis te nemen van het PlanMER d.d. 15 maart 2024, en het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. d.d. 4 juni 2024 en de aanvulling op het MER d.d. 7 augustus 2024;
2. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
3. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de Lijst met aanpassingen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPNoorderwold1en2-ON01 op de gebruikte ondergrond BGT (24-05-2022) met inbegrip van het PlanMER en met inachtneming van de onder 3 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
5. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 26 september 2024.

de griffier,

J. Kooij

de voorzitter,

G.J. Gorter

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Noorderwold (deelgebied 1 en 2) vanaf 9 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter visielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Noorderwold (deelgebied 1 en 2) kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

**1. Indiener 1****Zienswijze 1.1**

In het kader van de klimaatadaptatie is niet zichtbaar gemaakt, welke gevolgen bodemvergravingen of het creëren van open water hebben. Hoe past de gekozen benadering in de klimaatadaptatie?

Beoordeling 1.1

Klimaatverandering leidt, volgens de modellen gepubliceerd door onder andere het KNMI, tot langere periodes van droogte, maar ook tot periodes met meer en intensere neerslag. Door het aanleggen van het moerasgebied ontstaan meer mogelijkheden om bij piekneerslag de neerslag te kunnen opvangen (buffer) en deze langzaam in de bodem te laten zakken. Daarmee blijft het water langer in het gebied, hoeft er minder afgevoerd te worden en is het water langer aanwezig in tijden van droogte.

Het waterpeil verandert door de aanleg van het moeras niet. Daarmee zijn er geen negatieve effecten op het grondwater in omliggende gebieden.

Zienswijze 1.2

In het plan wordt geen rekening wordt gehouden met “Water en bodem sturend”. Het voorliggende plan geeft niet expliciet aan hoe en waarom en waar water en bodem leidend is gemaakt. Beleid in deze is niet genoemd in het ontwerp bestemmingsplan.

Beoordeling 1.2

De bodem van het gebied waar Noorderwold - Eemvallei komt, zal de komende jaren naar verwachting dalen. Dit komt door natuurlijke processen, zoals rijping van de grond, maar ook door menselijke factoren, zoals het oppompen en/ of afvoeren van water ten behoeve van agrarisch gebruik. Door meer water in de bodem vast te houden, daalt de bodem in dit gebied minder hard.

Ook is het plan aangepast. Water en bodem sturend (bijvoorbeeld het risico van bodemopbarsting door ondergrondse waterdruk) zijn leidend geweest om het oorspronkelijke plan aan te passen. In het oorspronkelijke plan was sprake van het verleggen van de Wulptocht en het toepassen van peilverhoging. In het huidige plan wordt het bestaande waterpeil gerespecteerd en ook het verloop in de Wulptocht.

Mede vanwege de opbarstrisico's worden in het huidige ontwerp de diepe delen van het moeras niet dieper dan - 6,80 NAP. En waar richtlijn voor moeras 5 tot 20% open water is, houden wij 5 tot 10% aan in het ontwerp.

In de bodem is het verloop van de oude Eem terug te vinden. Ook dit is terug te zien in het ontwerp. We verhogen de oude oeverwallen en graven de bedding zeer beperkt af. Zo blijft de bodem daar ongestoord en komt wat in de bodem zit wel weer beleefbaar in het landschap.

Met “water en bodem – sturend” wordt ook bedoeld het bieden van ruimte voor opvang en vasthouden van neerslag. Onder 1.1 en onder 1.4 wordt uitgelegd hoe dit plan daaraan bijdraagt.

Zienswijze 1.3

De toenemende verdroging betekent dat open water gebieden (en die worden ook in dit deelplan 1 en 2 gerealiseerd) steeds vaker en intenser zullen droogvallen als gevolg van de verdamping. Op die wijze werkt deze vorm van nieuwe natuur niet mee aan de klimaatadaptie

Beoordeling 1.3

In de winter is er een neerslagoverschot. Het gehele gebied (152 ha) is in de huidige situatie intensief gedraineerd en het neerslagoverschot (regenwater) in de winter wordt versneld afgevoerd. In de zomer is er een neerslagtekort.

Het komt voor dat het huidige landbouwgebied te droog wordt, waardoor er steeds meer kleischeuren ontstaan. De kleischeuren leiden weer tot een toename van de afvoer van water. Dan is er sprake van watertekort voor de landbouw. Om droogteschade aan de landbouwgewassen te voorkomen wordt water uit de Wulptocht gebruikt voor beregening. Dit proces leidt tot verdere bodemdaling.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande drainage verwijderd. Neerslagoverschot (regenwater) wordt niet afgevoerd maar juist vastgehouden.

Rondom het gebied wordt met vrijkomende grond beheerpaden aangelegd die het water vasthouden. De beheerpaden worden zodanig aangelegd dat deze werken als een dijk maar dan ondergronds. De toename van kleischeuren en daarmee extra waterafvoer wordt hiermee beëindigd.

Daarnaast is bij moeras juist gewenst dat er fluctuatie plaatsvindt, met lagere waterstanden in de zomer en juist meer water in nattere periodes. Met het realiseren van het ontwerp ontstaan er veel meer mogelijkheden voor waterberging (piekberging), wat zeer praktisch is met het oog op klimaatsverandering in verband met piekneerslag. Er worden geen grote open waterbakken gegraven, juist begroeid met vegetaties. Door alle beplanting in het moeras zal het water minder snel verdampen dan bij een grote strakke oppervlakte water. Tot slot helpt de begroeiing bij het beperken van de temperatuurstijgingen op warme dagen.

Het te realiseren bos en kruidenrijkgrasland helpt ook bij het opvangen en vasthouden van water en vertraagt verdamping. Ook helpt de beplanting bij temperatuurbeheersing. Doordat de oevers van de Eemvallei worden opgehoogd en de bedding iets wordt verlaagd ontstaat hier een soort wadi waardoor water hier meer tijd heeft de bodem in te zakken.

In vergelijking tot de bestaande situatie (landbouw) is er straks dus sprake van een meer natuurlijk watersysteem. Geen afvoer van water door drainage in de winter en geen gebruik van water uit de tochten voor beregening in de zomer. Door het vasthouden van regenwater zullen de waterpartijen, zelfs bij langdurige droogte, niet droogvallen. Er is geen sprake meer van watertekort in de nieuwe situatie. Een verdere bodemdaling zal hierdoor afnemen t.o.v. de bestaande situatie. Daarnaast wordt hier de grond niet meer jaarlijks bewerkt waardoor de grond veel meer tot rust kan komen en kan herstellen.

Het gehele gebied heeft een oppervlakte van 152 ha. Een zeer klein deel hiervan, ca. 3%, wordt open water. De rest van het gebied is begroeid met vegetatie. In verhouding tot de oppervlakte van het gehele gebied betreft het dus een zeer klein deel aan open water.

Door meer water op te slaan in het gebied in de vorm van moeras, droogt de bodem minder snel uit. Open water droogt de bodem minder snel dan agrarisch gebruikt gebied, waar water na piekneerslag zo snel mogelijk wordt afgevoerd. De aanwezigheid van begroeiing in en rond het moeras leidt tot minder verdamping. In periodes van droogte heeft water een verkoelend effect en zorgt het voor een lagere omgevingstemperatuur. Op verschillende vlakken draagt de nieuwe inrichting dus bij aan de klimaatbeheersing.

Zienswijze 1.4

Het ontbreekt aan een goed beeld hoe we de natuurlijke kracht van de bodem in dit gebied willen benutten, wat een duurzaam beheer van de bodem is en hoe de grote waterplassen zich verhouden tot het beleid om onnodig afgraven te voorkomen.

Beoordeling 1.4

De ontwikkeling is een compensatie voor het moeras dat is weggehaald ten behoeve van de verbreding van de A6. Het is een wettelijke verplichting dat dit areaalverlies gecompenseerd moet worden. Er wordt niet meer aan moeras aangelegd dan er verdwenen is. Per saldo komt er dus niet meer water bij dan er al was.

Het gebied in Noorderwold is het gebied met de laagste ligging en de hoogste kweldruk. Dit maakt agrarisch gebruik van de grond op langere termijn steeds lastiger. Dit is daarmee de meest logische plek voor compensatie.

Zienswijze 1.5

De genoemde beleidsdocumenten zijn gedeeltelijk inmiddels in de tijd verlopen. De actualiteit is niet aanwezig. Zelfs wordt het beleidsdocument van het Flevolandschap beleidsplan 2020-2023 niet benoemt. Met name het gestelde onder indicator 3.3 waarin het Flevolandschap een bijdrage wil leveren aan het oplossen van maatschappelijke uitdagingen klimaatadaptie

en bodemdaling. Hoe past de vertaling van het gaan vergraven van de bodem en scheppen van meer open water daarin, zoals dat nu wordt beoogd.

Beoordeling 1.5

Met het voorgenomen plan wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de bodemdaling en klimaatadaptatie. Veel daarvan zijn hierboven al benoemd. Hieronder een opsomming hiervan:

- Natuur realiseren op een locatie die vanwege bodemdaling en kwel op de lange termijn voor landbouw lastig is.
- Opvangen/opnemen van neerslagoverschot gedurende piekperiodes ten behoeve van neerslagtekort gedurende droogte periodes.
- Verminderen van kleischeuren in de bodem en afsluiten van de drainage zodat water wordt vastgehouden.
- Moerassen op niveau van de Wulptocht, zodat zelf bij zeer uitzonderlijke droge periodes geen pompen nodig. En geen overlast is voor omliggende percelen.
- Niet meer en dieper graven dan nodig door opvang van regenoverschot, slechts 5 – 10% openwater en moeras op de relatief laag gelegen plekken.
- Vrijkomende grond vanuit de moerassen binnen het gebied verwerken en niet grootschalig afvoeren als restproduct.
- Aanplanten van bos en overige vegetatie draagt bij aan het opnemen van water en temperatuurbeheersing.
- Aanplanten van bos en overige vegetatie vermindert verdamping vanuit de bodem.
- Rust voor de bodem door niet meer jaarlijks de grond grootschalig te bewerken.

Zienswijze 1.6

In de NOVI wordt “ruimte voor klimaatadaptie” op de eerste plaats gezet. Dat aspect is op geen enkele wijze zichtbaar gemaakt in dit ontwerp bestemmingsplan dan wel in de uitwerking van de regels voor de bestemming ‘Natuur’ en ‘Natuur en bos’. Zonder een afdoende toelichting of uitwerking van de klimaatadaptie dienen in de bestemmingsregels 3 en 4 de bestemmingsfunctie “water” dan ook te komen vervallen incl. vergravingen van de bodem.

Beoordeling 1.6

Met het waterschap is overleg geweest. Met hen is overlegd om het nieuwe gebied zodanig in te richten dat het gebied bij extreme situaties (extreme neerslag) kan gaan functioneren als tijdelijk piekberging van overtollig water. Omliggende landbouw zal hier voordeel mee hebben.

Het is nog niet met zekerheid te zeggen hoe het klimaat in de toekomst zal zijn. De verwachting is meer extremen, d.w.z. langere periodes waarin het droog of te nat zal zijn. De nieuwe natuur in Noorderwold – Eemvallei met een natuurlijk watersysteem biedt de ruimte voor adaptatie waar de NOVI op doelt.

Zienswijze 1.7

De par. 4.5 en 4.6. van de toelichting benoemen Water en Bodem. Onderdeel is de toekomstige situatie. Op geen enkele wijze wordt aandacht geschonken aan het aspect klimaatadaptie/droogte/watertekort. Dat geldt ook voor de bodem. Anticiperen op het klimaat is dan ook niet aan de orde. Dat laatste kan inhouden dat datgene wat u met dit bestemmingsplan wil bereiken door het klimaat volledig achterhaald wordt voor wat betreft de aspecten water en bodem.

Beoordeling 1.7

Met het ontwerp van het plan is aandacht geweest voor het klimaat en de bodem en de gevolgen hiervan op gebied van droogte/watertekort en piekbelastingen. Onder 1.2, 1.3 en 1.5 staat dit nader toegelicht.

Zienswijze 1.8

De brief van het kabinet van 25 november 2022 “Water en bodem sturend”, laat een veelheid van aspecten zien, die niet opgenomen dan wel betrokken zijn bij dit bestemmingsplan. Hoe verhoudt zich deze afgraving van de bodem tot het gestelde in die brief. Op welke wijze zijn regionale doelen en structurele keuzes uitgewerkt, zoals de brief benoemd.

Beoordeling 1.8

Hoewel de planontwikkeling van onderhavige ontwikkeling grotendeels vooruitlopend op de brief heeft plaatsgevonden, zijn de in de brief benoemde elementen duidelijk in het plan terug te zien. Zo wordt de vrijkomende grond vanuit de moerassen weer ingezet binnen het plangebied voor onder meer verhogen van de randen van het plangebied. De vrijkomende grond wordt niet afgewenteld op andere locaties of partijen. De verhoogde randen zorgen dat oude ondergrondse kleischeuren worden gesloten waardoor wordt voorkomen dat het regenwater al dan niet via de bodem direct naar de naastgelegen sloten of tocht wegvloeit. Door de graafwerkzaamheden en de nieuwe beplanting wordt de ondergrondse verdichte sliblaag weer opengemaakt, hierdoor kan de bodem weer daadwerkelijk als spons dienen. Daarnaast is met het ontwerp rekening gehouden met de ondergrond, zoals de kweldruk en de historische ligging van de Eem. Voor de moerassen wordt het minimaal noodzakelijk uitgegraven. Met voorgenomen ontwikkeling kunnen extreme buien binnen het plangebied worden opgevangen en kan het extreme droogte aan. Vanuit de regels van Oosterwold is er beperkte roodontwikkeling mogelijk die ingezet zal worden voor de woningbouwopgave. Hiermee worden opgaves (woningbouw, natuur(compensatie), klimaat) in het gebied gecombineerd in combinatie met de natuur inclusieve landbouw in deelgebied 3 (Bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 3). Tot slot ligt onderhavige ontwikkeling in het laagste deel van Flevoland, met verhoudingsgewijs verwachte grote bodemdaling en grote kweldruk. Hierdoor wordt het voor landbouw steeds lastiger en is het voor het realiseren van (compensatie)natuur dit een logisch plek. Daarnaast wordt met de aanleg van natuur de bodemdaling verminderd.

2. Gebiedsorganisatie Oosterwold

Zienswijze 2.1

Wij vinden artikel 4.6 lastig leesbaar; is het daarmee voldoende rechtszeker voor alle stakeholders?

Beoordeling 2.1

Artikel 4.6 is na overleg met u als gebiedsorganisatie en de initiatiefnemer op een andere manier ingevuld. Voor de wijzingen die hierbij worden aangebracht, zie lijst met aanpassingen. Artikel 4.6 biedt in de nieuwe lay out voldoende rechtszekerheid voor alle stakeholders. Deze regels zijn op grond van artikel 22.37 Omgevingsplan Gemeente Zeewolde rechtstreekse beoordelingsregels voor de activiteit bouwen. Gekoppeld aan artikel 4.6 (de wijzigingsbevoegdheid) is bijlage 3 (Ontwikkelregels) herschreven en bevat nu alleen regels die zijn op het ontwikkelkavel zoals dit in de verbeelding is aangeduid.

Zienswijze 2.2

Wij missen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - roodkavels' in de verbeelding.

Beoordeling 2.2

In overleg met de gebiedsorganisatie en initiatiefnemer is gekomen tot een invulling van bijlage 3 (Ontwikkelregels) (zie ook beoordeling 2.1). Voor de wijzingen die hierbij worden aangebracht, zie lijst met aanpassingen.

Zienswijze 2.3

Wij gaan ervan uit dat bijlage 3 een letterlijke kopie is van de inmiddels in werking getreden CHW Bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening

Beoordeling 2.3

In overleg met de gebiedsorganisatie en initiatiefnemer is gekomen tot een invulling van bijlage 3 (Ontwikkelregels) (zie ook beoordeling 2.1 en 2.2). Voor de wijzingen die hierbij worden aangebracht, zie lijst met aanpassingen.

Zienswijze 2.4

Wij wijzen erop dat er Gemeente Almere als centrumgemeente van de samenwerking in Oosterwold cq van de gemeenschappelijke regeling in gesprek is met Stichting Flevolandschap ten behoeve van het sluiten van een Anterieure Exploitatieovereenkomst voor het kostenverhaal zoals vastgelegd in de Oosterwoldse stukken en Oosterwoldse begroting. In de precontractuele fase is vertraging opgelopen door samenlopende omstandigheden aan de kant van Stichting Flevolandschap. Het streven is de overeenkomst te sluiten voordat uw raad dit bestemmingsplan vaststelt. Wij willen daarover goed onderling vinger aan de pols houden en indien nodig en mogelijk gedrieën (eigenaar - centrumgemeente - publiekrechtelijk bevoegd gezag) kijken naar verantwoorde alternatieve processen en scenario's.

Beoordeling 2.4

Met de verschillende partijen heeft zogeheten driehoeksoverleg plaatsgevonden waarin de scenario's en alternatieven nadrukkelijk zijn besproken en afgestemd. De anterieure overeenkomst wordt voor behandeling in de oordeelsvormende avond van de raad gesloten.

Bijlage 3: Lijst met aanpassingen

Ambtshalve worden (mede naar aanleiding van zienswijze 2) de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

Regels:

1. Aan artikel 1.1 worden op alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

Bruto vloeroppervlakte: de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waarbij de wijze van meten in artikel 2 in acht wordt genomen;

Groen-natuur: het deel van de kavel waarvan de paden van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk zijn en primair is ingericht met natuurlijke, ecologische en landschappelijke elementen waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen en onverharde of half verharde paden;

Groen-verspreid: het deel van de kavel waarvan de paden van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk zijn en primair is ingericht met groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen;

Kavel: het perceel waarop het geheel van de ontwikkelregels van toepassing is;

Landschapskavel: een type ontwikkelkavel met een op grond van intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold en Chw bestemmingsplan Oosterwold voorgeschreven verhouding tussen bebouwing, verharding, groen en water waarbij het landschapskavel een relatief hoog percentage openbaar toegankelijk landschap kent, primair gericht op groen, natuur en recreatieve doeleinden;

Roodkavel: het deel van de kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht inclusief parkeren, tuin en overige verharding;

Stadslandbouw: stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend. Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies. Hierdoor zijn nevenfuncties mogelijk, zoals een mini camping, paden van maximaal 1,5 meter breed en een speeltuin. Tenminste 80% van het grondgebruik met deze functie dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus;



Zeewolde

verharding / infra: het deel van de kavel dat primair ingericht is ten behoeve van ontsluiting, parkeren en (bovengrondse) nutsvoorzieningen;

geluidsbelasting: de geluidsbelasting vanwege een weg;

geluidsgevoelige functies: in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

geluidsgevoelige objecten: gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

hogere grenswaarde: een maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

voorkeursgrenswaarde: de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

2. Artikel 3 wordt op 2 punten gewijzigd:
 - I. 3.1 bestemmingsomschrijving wordt onder b aangevuld en komt als volgt te luiden:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de gebieden;
 - b. het duurzaam agrarisch gebruik van gronden gericht op de ontwikkeling, alsmede het behoud en beheer van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden en het bestaand agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch'
- II. In artikel 3.3 mist een aanhef en in artikel 3.4 is een uitzondering opgenomen die niet in dit artikel thuis hoort, maar in artikel 3.3 , de artikelen 3.3 en 3.4 komen als volgt te luiden:

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 11 in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;

- d. het gebruik van gronden voor de aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden
- e. het wijzigen van het profiel van bestaande wegen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.3.1 onder d en e is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. deel uitmaken van de inrichting tot natuur op grond van de ontwikkeling Noorderwold - Eemvallei zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

3.3.3 Voorwaardelijk verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden in dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien de inrichting tot natuur van de gronden wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

- de inrichting wordt uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden volgens de uitgangspunten genoemd in bijlage 1 bij de toelichting en het daarbij behorende inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels is hierin leidend.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Nieuwe fiets- en voetpaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder d in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van nieuwe fiets- en/of voetpaden, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.2 Afwijken profiel bestaande wegen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder e in die zin dat bestaande wegen worden verbreed en het aantal rijstroken wordt vergroot, mits:

- a. de breedte van een weg, inclusief fiets- en uitwijkstroken, ten hoogste 6 m zal bedragen;
- b. de gevelbelasting voor geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 48 dB;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, het stiltegebied en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3. Artikel 4.6 komt als volgt te luiden:

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd door het toekennen van de aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels', ten behoeve van de realisatie van een landschapskavel, mits een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld dat dat de instemming heeft van Burgemeester en Wethouders en voldoet aan de volgende regels:

- a. de ontwikkelregels van bijlage 3 zijn van toepassing;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast binnen het deel van het bestemmingsplan dat binnen de begrenzing van Oosterwold valt en als landschapskavel is aangemerkt (zie kaartmateriaal bijlage 1), en als de verhouding tussen bebouwing, verharding, groen en water wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals in onderstaande tabel weergegeven:

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Landschap
Roodkavel	Maximaal	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	5,0%
Groen – natuur	Minimaal	80%
Groen – verspreid	Minimaal	1,5%
Water	Minimaal	2,3%
Te verdelen (groen, water en/of stadslandbouw)	Minimaal	5,2%

- c. het aantal woningen mag ten hoogste 200 bedragen, waarvan minimaal 30% betaalbare woningen en maximaal 70% woningen in de vrije sector worden gerealiseerd;
- d. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- e. het vloerpeil van de gebouwen en overkappingen bedraagt minimaal - 4.3 meter NAP
- f. het wegpeil van de wegen en paden en andere verhardingen in de openbare ruimte bedraagt minimaal - 4.7 m NAP
- g. deze wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan na 31 maart 2025;

4. Er wordt een nieuw artikel 6 ingevoegd, voor de bestemming Waarde-Archeologie 1, dit artikel komt als volgt te luiden:

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Deze bestemming heeft voorrang op de andere daar voorkomende dubbelbestemming(en).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder vergunning te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen op de voor 'Waarde - Archeologie 1' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- c. bebouwing die wordt opgericht op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen of wordt opgericht in relatie tot het vergroten van (voormalige) agrarische bouwpercelen tot 2,5 ha.

6.3 Afwijking bouwregels

6.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht te nemen van de aan de afwijking verbonden voorschriften.

6.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe in ieder geval wordt gerekend het ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en het aanleggen van drainage, en de daarmee verband houdende constructie;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan ten minste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,3 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden het normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. de werken of werkzaamheden krachtens de Ontgrondingenwet vergunningsplichtig zijn;
- f. de werken of werkzaamheden zien op het verbreden van bestaande wegen tot maximaal 6 m;
- g. de werken of werkzaamheden zien op het aanleggen van duurzame oevers, waarbij de oever tot maximaal 1,5 m uit de waterlijn wordt verbreed.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond;

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien uit rapport blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht te nemen van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.4.4 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake is van behoudens waardige archeologische waarden.

5. De huidige artikelen 6 tot 15 worden vernummerd naar 7 tot en met 16
6. In artikel 11.2.2 wordt de CROW uitgave vervangen door een nieuwe uitgave, de tekst van 11.2.2 komt als volgt te luiden:

11.2.2 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend indien wordt aangetoond dat:
 1. met de activiteit sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 2024 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' (publicatie 744), met dien verstande dat:
 - indien voornoemde uitgave gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - de in de aanhef genoemde parkeernormen worden toegepast op de wijze, zoals opgenomen in bijlage 2 Notitie toepassing parkeernormen.
- b. Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Bijlagen bij de regels:

1. Bijlage 1 'Inrichting deelgebieden 1 en 2' wordt vervangen door een recentere versie van deze bijlage
2. Bijlage 3 'Ontwikkelregels' wordt als volgt gewijzigd en aan deze bijlage worden alle van toepassing zijnde beslisbomen van bestemmingsplan Oosterwold van de gemeente Almere toegevoegd

Bijlage 3 Ontwikkelregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ontwikkelregels' gelden in aanvulling op de bestemming 'Natuur' de volgende regels:

1. Ontwikkelfuncties

Er mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:

- a. Wonen
- b. Stadslandbouw

Met daarbij behorende:

- c. wegen en straten;
- d. paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- h. nuts- en energievoorzieningen.

2. Kavelsamenstelling**2.1 Samenstelling in oppervlaktes**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ontwikkelregels' dienen bij de ontwikkeling de volgende oppervlaktes in acht te worden genomen:

Samenstelling kaveldeel ontwikkelregels	Minimaal / Maximaal	Oppervlakte m2
Roodkavel (wonen)	Maximaal	46.573 m2
Verharding / infra	Maximaal	35.811 m2
Groen, water en/of stadslandbouw	Minimaal	11.625 m2

2.2 Ontsluiting

Met betrekking tot de ontsluiting van het gebied geldt dat als er meerdere verkeersontsluitingen vanaf de Ibisweg plaatsvinden, de ontsluitingen minimaal 250 meter uit elkaar liggen en worden gerealiseerd.

3. Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsuitoefening aan- huis, tenzij:

- a. het gebruik uitsluitend is toegestaan aan de bewoner(s) van de woning;
- b. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mee brengt;
- c. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de buurt;

- d. het ruimtebeslag van ondergeschikte betekenis is, met dien verstande dat hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 50 m² mag worden aangewend ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. per bedrijfsuitoefening één reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van ten hoogste 0,5 m².

4. Bouwregels

4.1. Gebouwen en overkappingen

Er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 1 genoemde functies worden gebouwd. Dit betreffen:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen, deze mogen uitsluitend binnen het roodkavel worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van nuts- en energievoorzieningen;
- c. gebouwen ten behoeve van de stadslandbouw;
- d. het gezamenlijk maximaal bvo bedraagt 23.287 m².

4.2. Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen

De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12 meter.

4.3. Bijbehorende bouwwerken

In het erfbebouwingsgebied (roodkavel) mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij de regels van artikel 22.36 van het Omgevingsplan Zeewolde van toepassing zijn, met dien verstande dat in plaats van 'bebouwingsgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied'.

4.4. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van stadslandbouw

In afwijking c.q. aanvulling op het bepaalde in lid 4.3 kunnen bij een standaardkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt waarbij geldt dat:

- a. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²; en
- d. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Oppervlakte stadslandbouw op de kavel	Maximum aantal bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	1
500 m ² of meer	2

4.5. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van nuts- en energievoorzieningen

De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 meter.

4.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen buiten het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter, mits deze voor 90% transparant zijn en onderdeel uitmaken van de natuurlijke erfafscheiding
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten het roodkavel de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het kavel.

5. Milieu en omgevingsfactoren

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven normen voor milieu- en omgevingsfactoren. Indien het initiatief niet voldoet aan een of meer van de genoemde normen past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

5.1. Bodem

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom bodemkwaliteit**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.2. Duurzame energie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.

5.3. Ecologie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat de vergunningplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden.

Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom ecologie**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.4. Externe veiligheid

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom externe veiligheid**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.5. Geluid en slagschaduw

Bij het realiseren van geluidgevoelige objecten en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt dat een aanvaardbare geluidssituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom geluid en slagschaduw**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.6. Luchtkwaliteit

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom luchtkwaliteit**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.7. Magneetvelden

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient vermeden te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen van jonger dan 15 langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom magneetvelden**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

5.8. Water

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de '**beslisboom water**' doorlopen zoals opgenomen in de bijlage bij deze ontwikkelregels.

Verbeelding:**1. Aanpassing wijzigingsgebied**

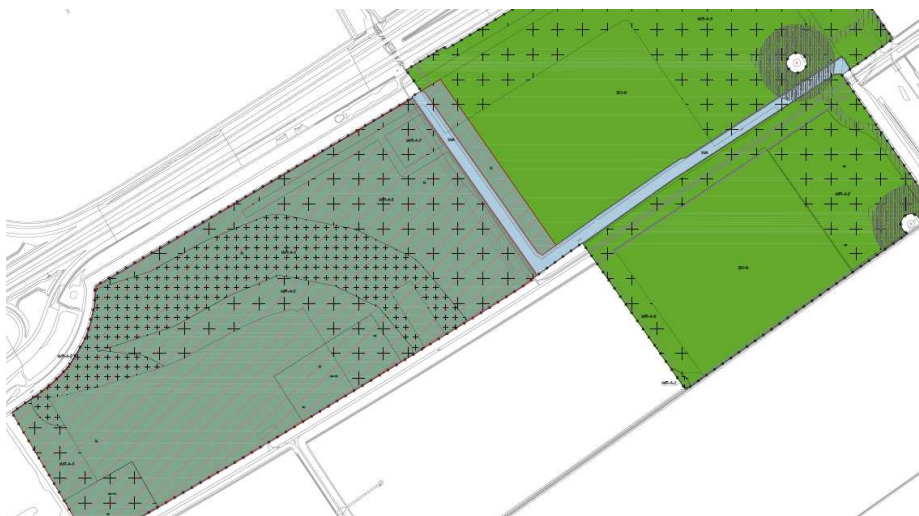
De verbeelding van het plan wordt gewijzigd in die zin dat het gebied waar voorheen de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' op lag wordt verkleind tot het daadwerkelijke roodkavel

Ontwerp:**Vaststelling:**

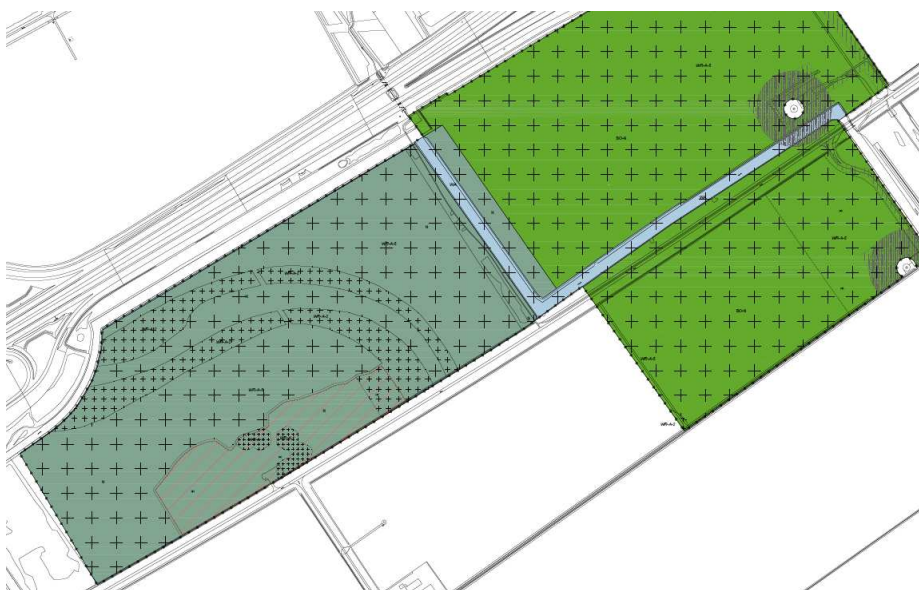
2. Bestemming archeologie

Op de verbeelding is de ligging van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' zodanig aangepast dat deze in overeenstemming is met het Selectieadvies getijdegeul Ibisweg e.o. te Zeewolde, zoals opgenomen in bijlage 10. Ook zijn binnen het nieuwe roodkavel de bestemmingen waarde archeologie 1 en 2 toegevoegd, overeenkomstig het archeologisch verkennend en karterend booronderzoek. De resterende gronden binnen het plangebied zijn, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016 voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Ontwerp:



Vaststelling:



Toelichting:

Naaste ondergeschikte tekstuele wijzigingen worden in hoofdlijnen de volgende wijzigingen voorgesteld:

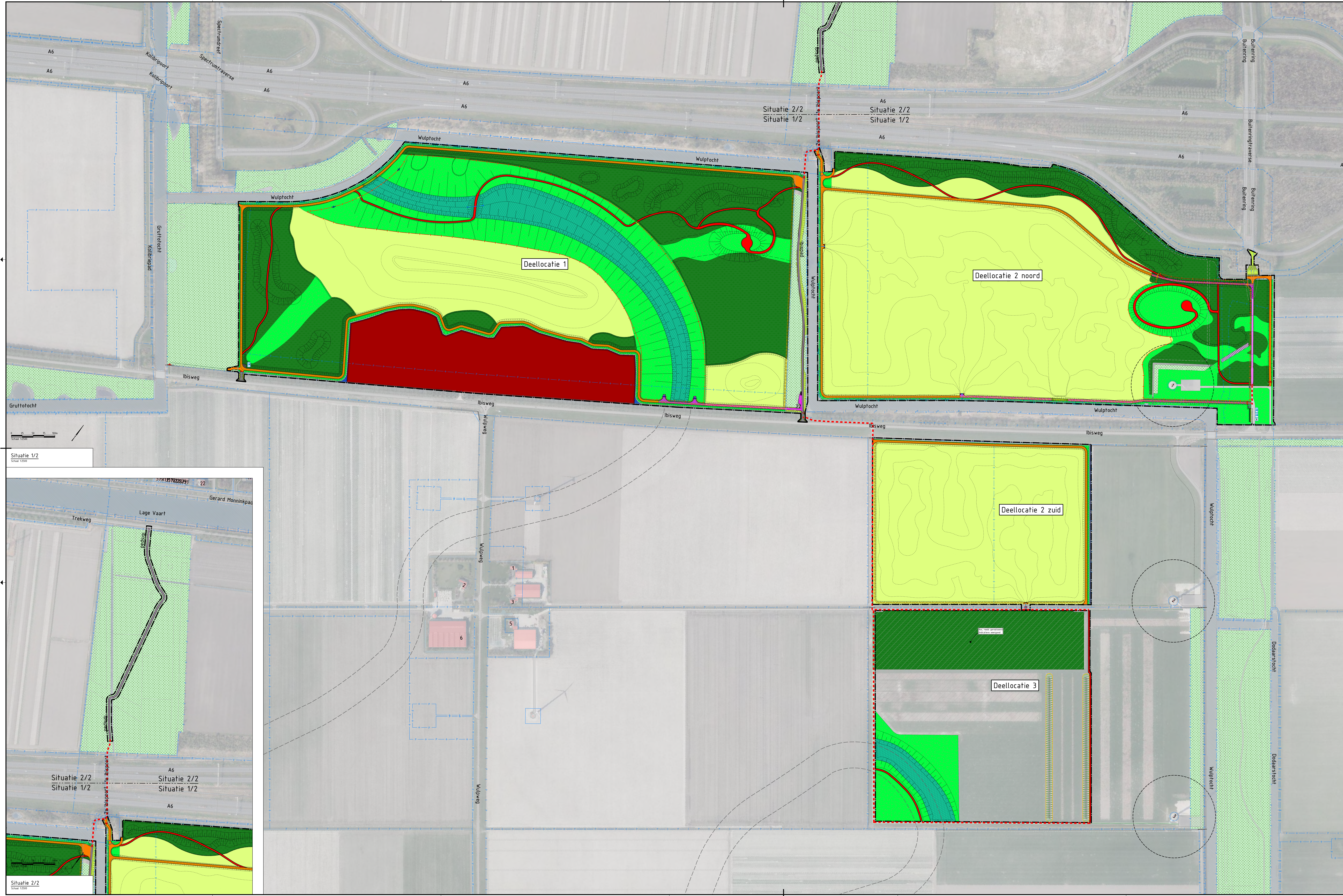
1. In hoofdstuk 2 worden in de paragrafen 2.2 en 2.4 diverse toevoegingen gedaan die te maken heb met de aanpassingen in het ontwikkelplan en de afstemming met Oosterwold
2. In hoofdstuk 3 wordt paragraaf 3.1.3 vervangen door een nieuwe paragraaf waarin de toelichting op bijlage 3 laddertoets is opgenomen en in paragraaf 3.4 worden de ambities van Oosterwold verder uitgeschreven
3. In hoofdstuk 4 wordt paragraaf 4.1 aangepast op de aangepaste mer en de procedure die daarvoor doorlopen is. Paragraaf 4.3 wordt aangevuld naar aanleiding van het uitgevoerde verkeersonderzoek in bijlage 4 en de nieuwe CROW normering voor parkeren. Paragraaf 4.4 wordt aangevuld met een nieuwe versie van het Akoestisch onderzoek en tekst over het te nemen hogere waarde besluit. In de paragrafen 4.4 tot en met 4.10 worden verwijzingen opgenomen naar de in de ontwikkelregels opgenomen beslisbomen.
4. In hoofdstuk 6 wordt in paragraaf 6.1.3 een toelichting gegeven op de ingediende zienswijzen

Bijlagen bij de toelichting:

In totaal worden er 22 bijlagen bij de toelichting gevoegd. Er worden 6 nieuwe bijlagen ingevoegd en er wordt vernummerd:

- nieuwe bijlage 2 (Ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking Eemvallei),
- de oude bijlage 2 wordt omgenummerd naar bijlage 3
- nieuwe bijlage 4 (Definitief toetsingsadvies commissie m.e.r.) en
- nieuwe bijlage 5 (Aanvulling op het Plan en Projectmer Noorderwold)
- nieuwe bijlage 6 (Verkeer Noorderwold fase 1 en 2),
- de oude bijlagen 3 tot en met 7 worden vernummerd tot 7 tot en met 11
- nieuwe bijlage 12 (Archeologisch verkennend en karterend booronderzoek)
- de oude bijlage 8 wordt vernummerd tot bijlage 13
- oude bijlagen 9 tot en met 15 worden vernummerd tot 14 tot en met 20
- nieuwe bijlage 21 (Nota van zienswijzen)

Ook worden er bijlagen vervangen door recentere versies van deze bijlagen. De bijlagen 1 (Ontwikkelplan), 3 (Plan- en Projectmer Noorderwold Eemvallei), 7 (Akoestisch onderzoek), 15 (Stikstofonderzoek) en 18 (Natuurtoets Noorderwold Eemvallei Fase 1) worden vervangen door een nieuwe versie.



LEGENDA

Bestaande situatie

- Geometrie, BGT
- Bebouwing met huisnummer
- Walgang
- Verharding
- Natuurvriendelijke oever
- Bos
- Houtwal
- Bospereel in bezit van Stichting Flevu-Landschap
- Zone windturbine, overdraai (indicatief weergegeven)
- Zone inrichting, overdraai (indicatief weergegeven)
- Dude Een / getijdenaal (indicatief weergegeven)
- Duiker
- Kadastrale grens (indicatief)
- Keerbeek
- Beheerpad
- Wandelpad

Nieuwe situatie

- Bos (inclusief gerealiseerde hoeveelheden deeloplocatie 3)
- Kruidrijk grasland
- Eemgeul: vochtig kruidrijk grasland
- Moeras
- Uitgeefbaar gebied (woningbouw)
- Gras
- Natuurvriendelijke oever
- Houtwal
- Talud
- Betonstraatstenen
- Beheerpad/wandelpad
- Beheerpad/wandelpad Bispad
- Wandelpad
- Grasstege
- Afstering

Aanbrengen toegangspoorten:

- Klaphek
- Veehek gras
- Veehek blauw (BFL kleur)
- Slaagboom

Beschrijving op hoogte brengen (afzagen of drukken)

- Aanbrengen duiker
- Aanbrengen stuw (zie detail III)
- Entree inrichten met parkeerplaatsen / fietsstrook / infobord

Algemeen / tijdelijke situatie

- Werkgrens

OPMERKINGEN:

- Maten in meters en materiaalmaten in millimeters, tenzij anders aangegeven.
- Mogelijkte afwijking in meters t.o.v. NAP, tenzij anders aangegeven.
- Hoeken in graden.
- Coördinaten in meters t.o.v. Rijksdriehoekstelsel.

Overzicht

Situatie 1/2
Schaal 1:200

Situatie 2/2
Schaal 1:200

TAUW Taux & Van der Graaf in architectuur - binnen - buiten

Opdrachtgever: Het Flevu-Landschap

Project: Nieuw Natuur Noorderwold-Eensvalle Noord Fase: Definitief ontwerp

Overname: Conceptueel ontwerp Deeloplocaties 1, 2 en 3

Documentnummer: 12934-00-TE-ALG-00-051

Genee: PJD	Datum: 28-06-24
Bev: GJM	Schaal: 1:200
Vrijgegeven: GJM	Status: Conceptueel
Projectnummer: 12934-00	Blad: 1 van 1
	Definitief: Ja