

REACTIE- EN ANTWOORDNOTA WELLERWAARD

Definitieve versie 10-02-2011

INSPRAAK EN OVERLEG

Inleiding

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de overlegreacties van instanties.

1. Inspraak

1.1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder is bezig het gebied in de corridor voor recreatie en bewoning mogelijk te maken. Er wordt een nieuw planologisch en juridisch kader opgesteld die deze ontwikkeling ruimtelijk mogelijk maakt.

In het kader van deze ontwikkeling heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Wellerwaard' in de periode van 16 september 2010 tot en met 27 oktober 2010 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen een inspraakreactie in te dienen. Binnen deze termijn zijn verschillende inspraakreacties ontvangen.

1.2 Gemeentelijke reactie

In onderstaande nota zijn alle ontvangen vragen en opmerkingen gebundeld en gerubriceerd. Per vraag/opmerking geeft de gemeente een reactie hoe hiermee in het vervolg van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure wordt omgegaan.

Er zijn vier inspraakreacties ontvangen.

1. Inspraakreactie 1 (*Familie Berndsen, Kuinderweg 9 A, 8305 AJ Emmeloord*);
2. Inspraakreactie 2 (*Dhr. J. Doornbos en mevr. A. van der Zijpp-Schreur, Burchtweg, Bant*);
3. Inspraakreactie 3 (*Maatschap Theun en Jacqueline Tuinenga, Casteleynsweg 9, 8305 AN Emmeloord*);
4. Inspraakreactie 4 (*Bestuur Golfclub Emmeloord/ Stichting Exploitatie Golfbaan*).

1. Inspraakreactie 1

Indiener vraagt aandacht voor de verkeersintensiteit op de Kuindeweg en de fietsbrug over de A6. Verwezen wordt door de indiener naar de uitgevoerde verkeerstudie. Indiener is het niet eens met de conclusie uit deze studie dat gelet op de functie van deze wegen als erftoegangsweg, de in 2020 optredende verkeersintensiteit wel acceptabel is. Indiener vindt de huidige situatie gevaarlijk. Van een erftoegangsweg, vanuit stilstand, is het moeilijk in te voegen op een 80 kilometersweg. Het gaat om meer dan 20 erftoegangswegen. Indiener vraagt zich af waarom het Friese Pad niet beter wordt benut en veiliger wordt gemaakt voor al het verkeer. Daar is geen enkele erftoegangsweg. Daarnaast gaat de indiener in op het voornemen van de aanleg van een fietsbrug over de A6. Indiener stelt dat er een veilige verbinding over de A6 is, namelijk de route via het viaduct in de Muntweg. Indiener vindt dat er beter in deze situatie geïnvesteerd dient te worden in plaats van een fietsbrug over de A6 en de Lemstervaart.

Onze reactie

De gemeente denkt dat hier een onduidelijkheid bestaat over het begrip erftoegangsweg. Een erftoegangsweg is een begrip dat gebruikt wordt in de wereld van de Verkeerskunde voor de categorisering van wegen. Het is niet een weg dat een boerenerf ontsluit.

In het plangebied zijn de Burchtweg, Casteleynsweg en Friese Pad aangeduid als erftoegangsweg. Voorkomen moet worden dat deze begrippen door elkaar heen worden gehaald.

De gemeente heeft een deskundig bureau verzocht om onderzoek te doen naar de gevolgen van de realisatie van Wellerwaard op de verkeersintensiteit. Geconcludeerd is dat de toename van verkeer gering zal zijn. Op het Friese pad en de Casteleynsweg is de

toename relatief groter. Ook de Muntweg laat een toename zien. De gemeente heeft vooralsnog geen aanleiding om aan deze conclusie te twijfelen. Het aantal verkeersbewegingen zal wel toenemen, de wegenstructuur kan dit echter aan.

De Kuinderweg is een provinciale weg en in deze is de provincie dus het bevoegde gezag. In overleg met de provincie wordt onderzocht hoe op een veilige manier Wellerwaard ontsloten moet worden op de Kuinderweg. Er is een verkeersmodel voor de gehele Noordoostpolder in ontwikkeling. De verkeersbewegingen van de Wellerwaard worden hierin meegenomen.

Daarbij merkt de gemeente op dat een aansluiting op de Kuinderweg nog ver weg is in de fasering van de Wellerwaard. Vooralsnog ligt de focus op de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente is het met indiener eens waar het gaat om het benutten van het Friese Pad. De gemeente beschouwd het Friese pad als belangrijkste ontsluitingsweg en entree voor Wellerwaard. Om die reden wordt een andere snelheidsregime gehanteerd en ook een andere inrichting. Zo hebben extensieve recreatieve voorzieningen waaronder een vrijliggend fietspad een plaats gekregen.

Het idee voor een langzaamverkeersverbinding over de A6 is niet nieuw. Al in 2001 is hier onderzoek naar gedaan en is dit 1 van de voorkeursroutes geweest. Dit omdat het werd beschouwd als een mogelijk in de toekomst, aantrekkelijke verbinding vanuit Emmeloord naar het buitengebied, waaronder de toekomstige recreatieplas. Een dergelijke verbinding valt echter buiten het bereik/plangrenzen van dit bestemmingsplan. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, is hier aparte planvorming met een eigen bestemmingsplantraject noodzakelijk. Deze geeft opnieuw mogelijkheden om op die plannen (die dan meer duidelijkheid geven) te reageren.

2. Inspraakreactie 2

Indiener geeft een aantal ideeën ter invulling van de Wellerwaard: plan 'noord' niet uit voeren, maar woningen realiseren in plan 'zuid', rondom de recreatieplas. Woningen zijn dan volgens indiener geclusterd rondom de recreatieplas. Indiener denkt dat de woningen dan een meerwaarde kunnen krijgen als de uitbreiding van de golfbaan met 9 holes geïntegreerd kan worden in deze cluster. Daarnaast vindt indiener dat voorzieningen dan beter zijn geconcentreerd, zodat er ook kostenbesparend gewerkt kan worden. Indiener draagt verder aan dat 12 hectare naast het reeds aangekochte kavel bij het plan aan te sluiten, zodat het één groot geheel wordt met een bijzondere uitstraling.

Onze reactie

De gemeente vindt het goed dat wordt meegedacht over de planvorming. De gemeente is daarnaast van mening dat de Wellerwaard zoals het nu ontworpen is, tegemoet komt aan de doelstellingen om een recreatief uitlooph gebied te realiseren en een nieuw segment woningen toe te voegen, bedoeld voor diverse doelgroepen. Het integreren van de golfbaan en de woningen uit plandeel noord neemt teveel ruimte en gaat ten koste van de recreatieve voorzieningen, waaronder een zwemplas van voldoende omvang. Een te intensief bebouwd gebied doet afbreuk aan de gewenste uitstraling die nodig is om het nieuwe segment woningen toe te voegen. De door de indiener genoemde 12 hectare grond is niet in eigendom van de gemeente.

3. Inspraakreactie 3

Indiener gaat op een aantal specifieke zaken in:

Zo vraagt indiener zich af of een reeds gerealiseerde waterberging langs de Burchttocht onvoldoende water kan bergen. Uit de stukken blijkt volgens indiener niet wat de reden is om de functie voor waterberging uit te breiden en hoe men in de afvoer voorziet.

Onze reactie

De vragen die indiener stelt zijn op zich juist, het is ook niet de bedoeling van de gemeente om meer waterberging te creëren. Mogelijk is dit niet voldoende duidelijk gecommuniceerd door de gemeente. Er is geen behoefte aan extra waterberging. De zwemplas heeft puur een recreatieve functie. Uit verschillende onderzoeken de afgelopen jaren is een behoefte gebleken aan een recreatieve- en belevingswaarde voor het gebied. Dit is de hoofdreden om de zwemplas aan te leggen.

Indiener geeft aan dat voor agrarisch gebruik het van essentieel belang is dat een goede afwatering kan plaatsvinden. Deze is volgens indiener momenteel goed en dient zo te blijven. Het lijkt hem verstandig de 'waterstanden Burchttocht 2008' als nulmeting aan te houden. Volgens hem mag de ontwikkeling van nieuw gebruik nimmer ten koste gaan van het bestaande gebruik van de ruimte. Indiener geeft zijn zorg aan, omdat de waterstand in de Burchttocht zorgt voor afwatering van hun landerijen. Bij stijging van de waterstand van de Burchttocht kan hij niet meer afwateren. Dat heeft consequenties op de kwaliteit van zijn producten en oogstbaarheid van zijn producten. Mocht de waterstand stijgen dan houdt indiener de gemeente Noordoostpolder aansprakelijk voor de ontstane schade.

Onze reactie

Het bestaande gebruik wat indiener aangeeft is in dit geval 'agrarisch' gebruik. De ontwikkeling van nieuw gebruik in het (plan)gebied betreft de ontwikkeling van de functies recreatie en wonen. Wij zijn het eens met de indiener dat nieuwe ontwikkelingen de huidige situatie in beginsel niet in de weg mogen staan. De gemeente kan dit echter niet garanderen. De gemeente maakt een brede afweging waarin naast het agrarisch gebruik ook andere belangen een rol spelen. Uit diverse onderzoeken is een behoefte gebleken aan een recreatief uitloopgebied waar onder meer een zwemplas en recreatieve routes deel van uitmaken. In overleg met het Waterschap is besloten om voor Wellerwaard (met het oog op onder andere de zwemwaterfunctie) een gescheiden eigen watersysteem te realiseren. De door indiener genoemde nulmeting is dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft de waterstanden, hier is het Waterschap Zuiderzeeland het bevoegd gezag en aansprakelijk.

Indiener gaat in op hetgeen is vermeld onder het kopje beheer. Dit wordt benoemd in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'Wellerwaard'. Hierin staat vermeld dat: 'open water dient goed onderhoudbaar te zijn, minimaal vanaf één zijde bereikbaar voor maaien en baggeren.' Indiener is het hiermee niet eens, hij verwijst naar gemaakte afspraken tussen landeigenaren over het onderhoud van sloten. Beide burens dienen volgens hem bij toerbeurt het onderhoud aan de watergangen te plegen, vanaf hun oever. Hiermee dient volgens indiener rekening te worden gehouden.

Onze reactie

Indiener verwijst naar de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin is de Waterparagraaf opgenomen. Hierin heeft het waterschap wateradvies gegeven met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling van Wellerwaard. Onder het kopje beheer staat dat nader zal worden bepaald hoe het beheer en onderhoud zal worden uitgevoerd. De gemeente zal voor het aspect beheer en onderhoud een beheerprogramma opstellen. Op deze manier wordt er rekening gehouden met beheer en onderhoud voor inrichting/ontwikkeling van de voorgenomen plannen. Het uitgangspunt is dat Wellerwaard vanaf eigen terrein te onderhouden moet zijn en dat hiervoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de omliggende/aangrenzende landerijen.

Indiener vindt dat uit tekeningen niet duidelijk wordt of er een afdoende scheiding komt tussen recreatieterrein en overblijvende landbouwgronden. Het omsingelen van het recreatieterrein met bomen heeft als consequentie dat de landbouwgronden natter blijven, dat oogsten bemoeilijkt wordt en ook dat het verzorgen van de gewassen moeilijker wordt gemaakt. Dit is kostenverhogend effect voor de omringende

landbouwgronden. Hier is volgens indiener niet aan gedacht. Gezien de waterproblematiek lijkt het indiener verstandig om tussen de bomen en landbouwgronden een bufferstrook aan te leggen van 10 meter.

Onze reactie

Wij willen aan de indiener nogmaals graag benadrukken dat voor het gebied van de Wellerwaard een eigen watersysteem wordt aangelegd en dat dit een gesloten systeem is in verband met de aanleg voor een zwemplas. Daarnaast is het voornemen om, als extra buffer tussen de woningen met vaart en de kavelsloot, een wandelpad aan te leggen. Er zal in de traditie van- en passend bij de polder, beplanting worden aangebracht. Daarnaast worden de landbouwgronden en het te ontwikkelen gebied ten behoeve van recreatie gescheiden door een kavelsloot.

Indiener stelt dat het bouwen van woningen in het buitengebied, zelfs buiten de dorpen, concurrentie is voor de woningen in de dorpen. Indiener geeft aan dat andere doelgroep/ gegadigden anders één van de vrijkomende erven kan kopen.

Onze reactie

De woningen in het project Wellerwaard zijn een goed voorbeeld van een toevoeging van het topsegment met grote kavels van minimaal 1000 m². Het concept dat in de Wellerwaard wordt neergelegd is nadrukkelijk bedoeld voor een ander marktsegment dan de woningbouw in de dorpen. De gemeente biedt in Wellerwaard ook ruimte om bijzondere woonconcepten te realiseren die niet concurrerend zijn voor woningen in het buitengebied en de dorpen.

Indiener geeft aan dat volgens hem in de stukken op een aantal terreinen informatie onjuist en onvolledig is met betrekking tot het huidige gebruik van ruimte.

Onze reactie

Indiener geeft niet duidelijk aan wat er onjuist en onvolledig is. Om hier een goede reactie op te kunnen geven moeten wij weten waar de indiener specifiek op doelt. In dat geval kan de gemeente beter oordelen of het standpunt van indiener juist is.

Indiener geeft aan dat De Casteleynsweg een weg is ter ontsluiting van boerderijen en dus een weg met veel landbouwverkeer is. Het is volgens indiener geen toegangsweg naar een recreatieterrein. Indiener vindt dat er geen rekening wordt gehouden met landbouwverkeer. Ook geeft indiener aan dat de geplande woningen op geen enkele wijze de bedrijfsuitoefening mogen belemmeren of in de weg staan en dat de gebruikers van landbouwgronden dit wordt gegarandeerd.

Onze reactie

Een weg heeft meerder functies, landbouwverkeer is daar één van. Dit betekent dat op het moment dat er nieuwe functies gerealiseerd worden er ook gekeken moet worden naar de categorisering van de weg. Om die reden is een verkeersonderzoek verricht. Geconstateerd is dat de capaciteit van de wegen toereikend is. Een ander aspect is uiteraard de veiligheid. Om een verkeersveilige afwikkeling te realiseren wordt een ander snelheidsregime voorgesteld met de daarbij horende verkeersmaatregelen. Ook de blijvende toegankelijkheid voor landbouwverkeer is uiteraard een uitgangspunt bij de planvorming.

Reeds in de jaren '90 is geconstateerd dat er een behoefte bestaat aan uitbreiding van het toeristisch recreatief aanbod nabij Emmeloord. Dit is de basis geweest voor een recreatief uitlooph gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Er wordt rekening gehouden met de verschillende aspecten. Dit is nader onderzocht in een aan dit plan gekoppelde milieueffectenrapportage. Te denken valt aan onder meer de bereikbaarheid, de landbouwregeling, stankverordening en verkeersveiligheid. De gemeente kan geen garanties geven.

Indiener geeft aan dat de Noordoostpolder is gemaakt met een visie over hoe het gebied er uit zou moeten zien. Er is volgens hem gekozen voor een open middengebied. Door de geplande woningen gaat dit open middengebied volgens indiener verloren. Volgens indiener is de hoofdreden van de ontwikkeling van Wellerwaard, de behoefte aan recreatie. Daar horen zijn inziens geen woningen bij. Komen er toch woningen en de huidige bewoners daardoor gedwongen worden om aan te sluiten op het riool, dan dienen de kosten daarvan te worden gedragen door de veroorzaker, volgens hem de gemeente Noordoostpolder. Daarnaast functioneert volgens indiener de sceptictank nog prima.

Onze reactie

Het bestemmingsplan Wellerwaard biedt zoveel als mogelijk de ruimte om in te spelen op de laatste financiële, politieke, maar vooral volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Naast de financiële drager is woningbouw een bewuste keuze geweest vanuit oogpunt van de leefbaarheid en de sociale veiligheid in dit deel van de Noordoostpolder. Woningen in dit gebied zorgt voor een stuk levendigheid en indirect toezicht op het recreatiegebied ook in de avonduren. Het plan zal lanschappelijk worden ingepast, zo wordt er onder meer rekening gehouden met zichtlijnen. Tevens houdt het stedenbouwkundig plan rekening met de structuur van de Noordoostpolder. Er is regelgeving op het gebied van aansluiting op de openbare riolering. Daar wordt hier naar verwezen. Bij de uitwerking van het woongebied wordt dit nader onderzocht. Dit is in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

Indiener geeft aan dat in 2008 afspraken zijn gemaakt over o.a. het onderhoud sloot met de golfbaan. De gemeente is eigenaar van de golfbaan en als zodanig gesprekspartner. Deze afspraken staan niet op papier en wordt volgens indiener niet nageleefd. De golfbaan grenst over 400 meter aan het land van indiener. De Wellerwaard zou over een lengte van 1400 meter zijn buurman worden. Er dienen volgens indiener goede afspraken te worden gemaakt.

Onze reactie

Wij willen de indiener graag attent maken op het feit dat er goede afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot het onderhoud. De indiener heeft inmiddels hierover een brief ontvangen van de gemeente. Graag willen aangeven dat dit geen onderdeel is van het bestemmingsplan dat momenteel in procedure is.

4. Inspraakreactie 4

Indiener zet uiteen welke waarde de aangelegde 9-holes golfbaan heeft voor de Noordoostpolder en de wijze waarop deze baan tot stand is gekomen. De golfclub Emmeloord is één van de groeiende verenigingen in de gemeente. Golfclub Emmeloord beschrijft de ambitie om te groeien naar een 18-holes golfbaan en de waarde hiervan voor de uitstraling van de gemeente. Indiener vindt dat het belang van een groei naar een 18-holes golfbaan onvoldoende teruggevonden wordt in het ontwerp bestemmingsplan Wellerwaard.

Onze reactie

De ambitie van de golfclub Emmeloord om te groeien naar een 18-holes golfbaan is bij ons bekend en wordt in principe ondersteund door de gemeente. Uitbreiding van de golfbaan is een particulier initiatief en er bestaat geen zekerheid over de richting van de uitbreiding en de termijn waarop de golfclub deze uitbreiding kan realiseren. Daarnaast is er naast het belang van de golfclub het algemeen belang gewogen. De Wellerwaard is voor een belangrijk deel invulling geven aan het recreatieve uitlooph gebied van Emmeloord voor diverse groepen recreanten (zwemmen, fietsen, wandelen, paardrijden, natuur). Het ontwerpbestemmingsplan Wellerwaard voorziet om deze reden niet in uitbreiding van golf. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is qua inrichting

rekening gehouden met aanhechting van de golfbaan aan het zuidelijk plandeel van de Wellerwaard.

Indiener schetst de ontwikkeling van de golfbaan en de rol van golfclub Emmeloord hierin. Golfclub Emmeloord is verheugd dat de gemeente de aanleg van de 9-holes golfbaan zelf ter hand heeft genomen, maar vindt niet voldoende erkenning in de rol van golfclub Emmeloord. Indiener verwijst naar het genomen raadsbesluit d.d. 26 februari 2008 en wel op het volgende: 'Het is aan de vereniging om de tweede 9-holes voor eigen rekening en risico te realiseren. Indiener vindt dat in het voorliggende bestemmingsplan geen enkele wijze rekening wordt met een mogelijk verdere uitbreiding met de volgende 9 holes.

Onze reactie

Wij zijn van mening dat we in het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp voldoende rekening hebben gehouden met een mogelijke uitbreiding van de golfbaan (mogelijke aanhechting voor wat betreft stedenbouwkundig ontwerp). Uitbreiding van de golfbaan past niet binnen het Experimentkader Corridor dat samen met de provincie Flevoland is opgesteld. Uitbreiding van de golfbaan op termijn leidt tot een zelfstandige planologische en juridische procedure wanneer duidelijk is op welke percelen de uitbreiding wordt voorzien.

Indiener geeft aan dat de gemeente heeft gekozen voor een eigen ontwikkeling in de Wellerwaard en wil wel de lusten voor de gemeente hebben zo lijkt het, maar niet de lasten.

Onze reactie

Onze gemeente onderschrijft bovenstaande stelling van indiener niet. Wij hebben een grote inspanning geleverd om de 1^e 9 holes van de golfbaan te realiseren op en rond het voormalige stort. De golfclub kan deze accommodatie huren tegen een niet marktconform tarief, waarbij de golfclub in de gelegenheid wordt gesteld op termijn investeringen te kunnen doen in de uitbreiding. De gemeente dekt de kapitaalslasten van de golfbaan in haar begroting voor zover deze niet worden gedekt door de huuropbrengst.

Indiener geeft aan dat voor de aanleg van de 2^e negen holes voor Golfclub Emmeloord mogelijk te maken is het noodzakelijk zoals met ieder project van deze omvang dat er een opbrengst wordt verkregen uit het te bouwen vastgoed. Dit is gescheiden in het voorliggend ontwerp. Indiener vindt dat Golfclub Emmeloord serieus wordt belemmerd in de verdere ontwikkeling van de golfsport. Beperking groei en exploitatiemogelijkheden van de Golfclub. De groei van de Golfclub op termijn tot een volwaardige 18 holes golfbaan is volgens indiener noodzakelijk.

Onze reactie

Indiener heeft juist geconstateerd dat de ontwikkeling van woningbouw en de golfsport van elkaar is gescheiden. Dit voorontwerp bestemmingsplan zorgt voor een juridisch en planologisch kader voor de ontwikkeling van de Wellerwaard, de woningbouwlocaties worden nog nader uitgewerkt (uitwerkingsplicht in dit ontwerpbestemmingsplan). Het project Wellerwaard gaat voor een belangrijk deel invulling geven aan het recreatieve uitloopgebied van Emmeloord. Het plan verbindt een aantal bestaande recreatieve elementen als de Casteleynsplas, golfbaan en het Burchttochtgebied en wil daarmee de basis leggen voor de verbinding tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Dit zijn de verschillende aspecten die in de Wellerwaard terugkomen.

Indiener vindt dat de gemeente een laag ambitie niveau heeft doordat er volgens indiener geen sprake is van een bijzondere toegevoegde waarde, anders dan wonen in het landelijk gebied met een afgesloten plas water voor de deur. Indiener benadrukt dat om het project Wellerwaard te doen slagen het van groot belang is de uitbreiding tot een

18-holes golfbaan worden geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan, zodat 'wonen aan een golfbaan' kan worden aangeboden. Indieners stellen voor het bestemmingsplan aan te passen, zodat er nog voldoende ruimte blijft bestaan om de golfbaan te integreren in het plan.

Onze reactie

De gemeente is van mening dat het ambitieniveau van de Wellerwaard tegemoet komt aan de primaire doelstellingen om een recreatief uitlooph gebied te realiseren en het toevoegen van een nieuw segment woningen voor diverse doelgroepen en niet alleen 'wonen aan de golfbaan'. De gemeente wil niet meewerken aan integratie van de uitbreiding van de golfbaan in het bestemmingsplan Wellerwaard. De uitbreiding past niet in het experimentkader, de doelstelling om een algemeen recreatief uitlooph gebied te realiseren voor alle inwoners en er is nog geen zicht op de termijn waarop de golfclub tot uitbreiding over kan gaan.

Gericht op eventuele toekomstige ontwikkelingen kan de gemeente wel aangeven dat de uitbreiding van de golfbaan planologisch mogelijk wordt gemaakt. Net als de uit werken Woongebieden, deze worden in een later stadium uitgewerkt. In de regels zou dan kunnen worden opgenomen dat de 'uitbreiding van de golfbaan mogelijk wordt gemaakt, mits de economische en milieutechnische uitvoerbaarheid wordt aangetoond'.

Indiener komt met een aantal verkenningen om het plangebied in zowel de regels als op de verbeelding aan te passen, zodat de uitbreiding van de Golfclub geïntegreerd wordt in het huidige ontwerp bestemmingsplan. Indiener ziet dit als win/ win situatie.

Onze reactie

De Wellerwaard is er op gericht recreatiemogelijkheden aan te bieden voor alle inwoners. In de verkenningen van de indiener wordt de golfbaan ingetekend. De zwemplas wordt belangrijke mate kleiner en de strand/ligweide-functie wordt gesitueerd aan de zijde van het Friese Pad. Naast de constatering dat het openbare karakter van het gebied in de schetsen van de golfclub wordt beperkt zullen deze voorstellen mogelijk consequenties hebben met betrekking tot o.a. (verkeers)veiligheid en waterkwaliteit (te realiseren diepte i.v.m. ambitie zwemwaterkwaliteit). Gemeente is van mening dat de verkenningen van golfclub Emmeloord het algemene belang van het recreatief uitlooph gebied op belangrijke punten aantast.

Indiener geeft tot slot van haar reactie aan dat zij een serieuze gesprekspartner zijn en willen blijven in overleg met alle partijen om de vergaande ontwikkeling van Wellerwaard ter hand te nemen.

Onze reactie

De gemeente ziet de Golfclub Emmeloord als constructieve en serieuze partner in de totale gebiedsontwikkeling Corridor Emmeloord-Kuinderbos en hoopt deze samenwerking in de toekomst voort te zetten. De ontwikkeling van de golfbaan naar 18-holes is voor ons, binnen de gestelde kaders in het raadsbesluit van 26 februari 2008, nader te bestuderen (uitbreidingsrichtingen) en hierover in overleg te blijven. Op basis van deze inspraakreactie zal de gemeente in de regels van haar bestemmingsplan wel de flexibiliteit opnemen om bij een uitwerking de mogelijkheid van golf niet uit te sluiten. Volledige uitbreiding van de golfbaan wordt niet geïntegreerd in dit ontwerpbestemmingsplan, maar zal op dat moment haar eigen planologische procedures doorlopen.

2. Overleg

2.1 Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Wellerwaard' gestuurd naar de overlegpartners om een reactie. De verschillende overlegpartners hebben vanaf 16 september 2010 zes weken de tijd gekregen om te reageren op het plan. Door een aantal overlegpartners is hiervan gebruik gemaakt.

2.2 Gemeentelijke reactie

De volgende overlegpartners hebben gereageerd op het plan:

1. VROM-inspectie;
2. Provincie Flevoland;
3. Waterschap Zuiderzeeland;
4. Het Flevolandschap.

Hieronder zijn de ingediende opmerkingen en adviezen voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. VROM-inspectie

Het plan geeft volgens VROM-inspectie (hierna: VROM) aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het betreft opmerkingen in het kader van het 'Nationaal belang, nr 19, nationaal cultureel erfgoed'. Hieronder is zo concreet mogelijk ingegaan op de gemaakte opmerkingen van VROM. Beantwoording van de verschillende opmerkingen is onderverdeeld in subparagraaf 1.1 tot en met 1.5.

1.1 Cultuurhistorie als inspiratiebron

De planvorming om een recreatief uitloopgebied te realiseren in dit deel van de Noordoostpolder, genaamd 'de Corridor' (globaal het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos), kent een lange voorgeschiedenis. De aanleiding tot planvorming, de probleem- en doelstelling(en), de onderzoeken, de plan- en visievorming sinds eind jaren '80, de aanwijzing Belvédèregebied, de nominatie UNESCO Werelderfgoed in 1995 en 2010 en de daadwerkelijke realisatie van enkele deelprojecten, zijn richtinggevend geweest voor de planvorming waar u nu feitelijk op reageert.

Deze voorgeschiedenis alsmede het landschappelijk kader waarbinnen dit alles plaatsvindt, staat uitvoerig beschreven in het rapport Recreatief uitloopgebied Emmeloord – Kuinderbos ~ Van Corridor naar Wellerwaard ~. Dit rapport voegt de gemeente toe als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de visualisaties, die de effecten van de voorgestelde planvorming Wellerwaard inzichtelijk maken.

Begin 2010 is gestart met de herontwikkeling van het zuidelijk plandeel van Wellerwaard (36 ha. zuidelijk van de Burchttocht, noordelijk van de golfbaan en direct grenzend aan de Casteleynsplas). De reden hiervoor was dat dit deel, in tegenstelling tot het noordelijk plandeel (Burchttochtgebied met wonen) volgens de gemeente onvoldoende recht deed aan -, en aansloot bij zijn omgeving, de landschappelijke kenmerken, cultuurhistorisch kwaliteiten en de doelstellingen. Met die intentie is dan ook het ontwerp gemaakt voor het zuidelijk plandeel; een recreatief kerngebied dat gekenmerkt wordt door een overgang van het strakke polderlandschap naar de aanwezige meer organisch vormgegeven elementen als de Casteleynsplas en de golfbaan, waarin contrasten het landschap herkenbaar maken.

Hieronder volgt zo concreet mogelijk een antwoord op uw vragen. Ter verduidelijking vermelden wij hier nog het onderscheid tussen Corridor en Wellerwaard. De Corridor heeft betrekking op het totale gebied, globaal tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Wellerwaard is het plan waar u op reageert, het bestemmingsplangebied, een klein maar belangrijk onderdeel van de Corridor.

1.2 Hoe sluit de ontwikkeling aan op de concentrische opbouw en nederzettingsstructuur van de Noordoostpolder?

Door de unieke historie van deze gemeente die zich uit in het bijzondere ontwerp, doet ontwikkeling welhaast per definitie afbreuk aan de referentiesituatie (het oorspronkelijk ontwerp) van het landschap van deze bijzondere polder. Iedere ontwikkeling vraagt van de gemeente om die reden om een uiterst zorgvuldige benadering en landschappelijke inpassing. Met het plan Wellerwaard wordt een planvorming van bijna 15 jaar afgerond, waarin samen met belanghebbenden als de provincie Flevoland, gemeente IJsselham, Waterschap Zuiderzeeland, FBT, NLTO, Domeinen, Staatsbosbeheer en LNV directie Noordwest gezocht is naar een goede landschappelijke inpassing.

Ja, wij wijken op onderdelen af, maar daar is over nagedacht. Er is hier bewust gekozen voor een vorm van wonen in het landschap in aanvulling op de doelstellingen voor de Corridor. Een woonsegment waarvan uit onderzoek blijkt dat dit ontbreekt in de polder. Deze ontwikkeling is gebundeld en geconcentreerd met meerdere vormen van recreatie, waterberging en natuur (EHS), die in deze omvang ook ontbreken in (het oorspronkelijk ontwerp van) de polder. Kortom meerdere ontwikkelingen en/of functies waarin in het oorspronkelijk ontwerp niet is voorzien.

De zorgvuldige planvorming voor Wellerwaard uit zich hierin dat zoveel als mogelijk aangesloten is bij de inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder (o.a. assenkruis, openheid, dorpenring, kenmerkende verkaveling). In de Corridor komen deze kenmerken op één plek nog redelijk "ongeschonden en beleefbaar als onderdeel van de concentrische opbouw van de polder, voor. Dit betreft het gehele gebied tussen de Oosterringweg (Dorpenringweg) en de Burchtweg. Dit gebied wordt zowel in de Structuurvisie als in het plan Wellerwaard vrijgehouden van ontwikkelingen die daar afbreuk aan doen. Verder is het principe van – singel, erf, bebouwing – ook een vorm van concentrische opbouw die ook terugkomt in het ontwerp van Wellerwaard.

Verder kenmerkt de Corridor zich juist door tal van elementen die afwijken van die inrichtingsprincipes (hoekverdraaiingen verkaveling, A6, stortplaats, zandwinplaats, waterberging, Friese Pad en Kuinderweg, etc..) van de polder (zie ook onze beantwoording op uw vraag hieronder over de fysieke- en inhoudelijke waarden van het landschap). Elementen die wel een eigen landschappelijke kwaliteit bezitten en gebruikt zijn in het ontwerp voor Wellerwaard.

Uiteraard is het feit dat de Corridor op tal van punten afwijkt, geen vrijbrief om daarom grotere afwijkingen zonder meer toe te staan. Wel geeft dit aan dat de Corridor, met inachtneming van die kwaliteiten en kenmerken, en uiteraard zorgvuldig ingepast, meer kan "dragen" dan willekeurige andere gebieden van gelijke omvang in de Noordoostpolder.

De ontwerputgangspunten voor het noordelijk plandeel

De ontwikkeling Wellerwaard bestaat uit twee deelgebieden. In uw reactie doelt u op het noordelijk plandeel dat bestaat uit het zogeheten "Burchtochtgebied" met daar noordelijk direct aangrenzend woningbouw. Het "Burchtochtgebied" vormt een ecologische verbinding tussen het Casteleynsplasgebied (Flevo-landschap) en het Kuinderbos. Het is tevens een waterbergingsgebied en omvat recreatieve routes. Dit gebied is al eerder gerealiseerd door (en eigendom van) het Waterschap Zuiderzeeland.

Zowel de inrichting van dit "Burchttochtgebied" als de inrichting van de Corridor is bepalend geweest voor de stedenbouwkundige opzet. De ontwerpprincipes voor plandeel noord (woningbouw) zijn opgesteld in samenwerking met Provincie Flevoland via het zogenaamde 'Experimentenkader'.

De ontwerpprincipes voor dit gebied zijn ontleend aan verschillende kenmerken van het polderlandschap in de Corridor, zoals de aanwezige kavel breedtes en verkaveling, de erf-omlijstingen, de openheid en de lange zichtlijnen.

De kernpunten van het ontwerp (plandeel noord) zijn:

- een afwisseling van open gebieden en gebieden met een groene omlijsting, waarbij de gebieden met de groene omlijsting enigszins refereren aan de erven met hun groene omlijsting
- een koppeling met het ritme van de bestaande erven ten noorden van het plangebied (Burchtweg)
- de omlijste gebieden gesitueerd in het verlengde van de aanwezige erven ten noorden van het plangebied (Burchtweg)
- Een koppeling met het "Burchttochtgebied" waarbij de omlijste gebieden gesitueerd zijn in het verlengde van de aanwezige verdichtingen in het "Burchttochtgebied" (Het "Burchttochtgebied" bestaat eveneens uit een afwisseling van open en meer verdichte gebieden gelijk aan de standaard kavelbreedte van 300 m en in het verlengde van de erven aan de Burchtweg)
- de breedte van de onderscheiden gebieden in overeenstemming met de kenmerkende kavelbreedte van 300 m.
- het behoud van lange zichtlijnen van noord naar zuid en andersom via de open gebieden.
- een hogere dichtheid van bebouwing in de omlijste gebieden en een lage dichtheid (9 woningen op 5,5 ha.) in de open gebieden.
- de woonbebouwing in de open gebieden zonder erf of tuin "bloot" in het landschap met zo min mogelijk opgaande beplanting in het openbaar gebied.

Daarmee is uitgegaan van een duidelijk onderscheid in een plandeel noord met een strakkere vormgeving aansluitend en geïnspireerd op het omringende polderlandschap.

1.3 In hoeverre doorkruist de langgerekttheid van het plangebied de openheid?

Deze terechte vraag is ook gesteld door de Commissie voor de MER. Naar aanleiding daarvan zijn visualisaties gemaakt om een beter oordeel te kunnen geven over de effecten van de inrichting op het landschap. Deze visualisaties voegt de gemeente toe als bijlage op de toelichting op het bestemmingsplan.

Niet ontkend kan worden dat het plangebied de openheid doorkruist. De invloed op de openheid echter wordt, zoals ook uit de visualisaties blijkt, met name bepaald door de in het verleden gemaakte locatiekeuze en inrichting van het "Burchttochtgebied". Doordat voor het noordelijk plandeel qua inrichting aangesloten is op de open – dicht structuur van het "Burchttochtgebied" wordt de impact van het noordelijk plandeel gereduceerd. Vanuit het zuiden gezien, vanaf de Kuinderweg (de belangrijkste ontsluitingsweg in dit deel van de polder die zicht geeft op het landschap van 'de Corridor', Wellerwaard en specifiek het "Burchttochtgebied") gaat het plangebied zelfs grotendeels schuil achter het "Burchttochtgebied".

1.4 Fysieke – en inhoudelijke waarden van het landschap?

De fysieke en inhoudelijke waarden van het landschap van de 'Corridor' zijn onderzocht¹. Daarbij is onderscheid gemaakt naar waarden die rechtstreeks voortvloeien uit het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder en kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder als geheel én de waarden die specifiek gelden voor de 'Corridor'. Dit onderzoek levert een aantal conclusies op.

De kenmerkende opbouw c.q. de fysieke dragers van de Noordoostpolder als geheel betreffen de dorpenring, assenkruis en verkavelingspatroon als onderdeel van de concentrische opbouw. Binnen de Corridor komen deze fysieke dragers slechts in een beperkt deel voor. Het gaat dan om een deel van het oorspronkelijk assenkruis (Lemstervaart met wegverbinding tussen Emmeloord en Lemmer) en de verkavelingsopbouw tussen de Oosterringweg en de Burchtweg. In de verschillende visies op de 'Corridor' (waaronder de nieuwe Structuurvisie voor de Noordoostpolder) vormen deze waarden uitdrukkelijk het vertrekpunt voor planvorming (i.c. Wellerwaard).

De landschappelijke waarden van de Corridor zijn talrijk. De gehele Corridor ligt in de beschutting van de A6 en de Lemstervaart met zijn brede bossingel. Deze verbindt het Kuinderbos met het Emmelerbos en maakt onderdeel uit van het assenkruis. De wegbepanting is fragmentarisch, maar geeft enige maat in de grote openheid van de polder. De bomenrijen langs de Wellerzandweg, Kuinderweg, Burchtweg en Casteleynsweg hebben enige omvang. De landschappelijke kwaliteit bestaat vooral uit de maat van deze lanen in de grote open polder, de oriëntatie die het geeft en de visuele pracht. Zij geven weer tastbare maat aan de grote schaal van de polder.

De boerderijen met hun erfbeplanting liggen als kralensnoeren langs de rijwegen. Zij versterken in veel gevallen de ruimtelijke werking van deze wegen. Het versterkt de visuele werking van de woonplekken. Het opvangcentrum Luttelgeest, de Casteleynsplas, de golfbaan en het Burchttochtgebied zijn forse opvallende groene ruimtelijke elementen in de Corridor die de openheid inperken maar door hun afwijkende vorm een contrast leveren met het polderlandschap en daardoor een eigen kwaliteit bezitten.

Tenslotte is een fysiek en inhoudelijk kenmerk van de 'Corridor' dat het talrijke elementen bevat die door vormgeving en situering afwijken van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Het gaat daarbij om de A6, de Casteleynsplas, de golfbaan De Terp, het Friese Pad, de Kuinderweg, het Burchttochtgebied, het Opvangcentrum Luttelgeest, de ruimtelijke reservering voor een snelle OV-verbinding, de vele hoekverdraaiingen in de kavelstructuur, het zoekgebied voorkeustracé 380 kv-leiding, de uitbreiding van het bedrijventerrein van Emmeloord en de rafelige rand van het Kuinderbos met een uitloper naar het OC Luttelgeest. In dat opzicht maakt het de 'Corridor' ook bijzonder.

Als gemeente concluderen wij dat het landschap en de belevingswaarde inderdaad veranderen met het toevoegen van de plannen voor Wellerwaard. De gemeente is van mening dat zij dat doet met respect voor de cultuurhistorische waarde enerzijds en met oog voor de recreatieve, economische doelstellingen die passen bij de multifunctionele laag van de Noordoostpolder anderzijds. Beiden hebben inspiratie geleverd en geresulteerd in de situering, vormgeving en inrichting van Wellerwaard.

1.5 Belevingswaarden?

Om het aspect beleving te beoordelen zijn aanvullend visualisaties gemaakt.

¹ *Recreatief uitloophoek Emmeloord – Kuinderbos ~ Van Corridor naar Wellerwaard ~*, Landschappelijk kader, gemeente Noordoostpolder 2010;

Landschapspark Emmeler Estate, *Landschapsvisie Corridor Emmeloord – Kuinderbos*, Marcelis Wolak en 'de groene ruimte', maart 2001

De beleefbaarheid van de Corridor wordt (zoals al eerder verwoord) voor een belangrijk deel gevormd vanaf de van noord naar zuid (en vice versa) lopende wegen; de Kuinderweg, de A6 en in toenemende mate het Friese Pad. De twee eerst genoemde wegen worden verreweg het meest intensief gebruikt en bepalen in grote mate de beeldvorming die men heeft van de Corridor. Met die conclusie lijkt het verstandiger om de oost - west gerichte belijning in het landschap te gebruiken voor verdergaande verdichting ten behoeve van recreatieve doeleinden (zoals gedaan is in de Wellerwaard). Hiermee blijft de openheid tussen deze verdichtingen het meest nadrukkelijk beleefbaar.

Met het realiseren van Wellerwaard verandert de beleving in dit deel van de Corridor. Wordt ingezoomd op het noordelijk plandeel (Burchttochtgebied met aangrenzend woningbouw) dan kan worden geconstateerd dat er sprake is van een zekere invloed op de beleving van het landschap. Die invloed wordt met name bepaald door de in het verleden gemaakte locatiekeuze voor, en het ontwerp van, een ecologische- en recreatieve verbinding met tevens een waterbergende functie, langs de Burchttocht. In het licht van de beleving zoals hiervoor beschreven is de locatiekeuze motiveerbaar. Ditzelfde geldt voor de doelstellingen; recreatieve verbinding, waterberging en ecologische hoofdstructuur. Het is vooral de inrichting van het gebied (de open - dicht structuur in beplanting) dat de openheid, en beleefbaarheid daarvan, vanaf de Burchtweg in zuidelijke richting inperkt en verandert.

De gekozen open-dichtstructuur is echter wel gekozen op grond van landschappelijke overwegingen. De dichte gebieden komen overeen met de bestaande kavelbreedtes en liggen in het verlengde van de reeds bestaande 'verdichte' erven. De visualisaties maken dit goed zichtbaar. Ook ligt het gebied in een hoekverdraaiing van de verkaveling in de Corridor.

De invloed c.q. verandering in de beleving van dit gebied wordt versterkt. Dit kan zowel positief als negatief worden uitgelegd. Positief in die zin dat door het contrast, de beleving en herkenbaarheid van het karakteristieke polderlandschap wordt versterkt, en negatief wanneer puur geredeneerd wordt vanuit behoud van het oorspronkelijke polderlandschap.

De gemeente heeft gepoogd met alle aspecten rekening te houden en is zich, getuige de lange voorgeschiedenis en planvorming voor de 'Corridor', terdege bewust van de waarde van het karakteristieke polderlandschap. Wij hebben getracht en doen dit nog altijd, met de kennis van het gebied en de cultuurhistorie van de Noordoostpolder als inspiratiebron, hier een recreatief uitloopgebied te realiseren.

Uiteraard zijn wij blij dat extern deskundigen met ons meekijken en ons ondersteunen. Uw suggestie voor een opener inrichting en minder groenafscherming en wellicht een "strakkere" inrichting nemen wij ter harte. De gekozen planvorm en het daarbij horende tijdspad bieden zeker ruimte voor overleg en nadere inpassing.

2. Provincie Flevoland

2.1 Het experimentenkader

Provincie Flevoland (hierna: provincie) gaat in op het experimentenkader dat tot stand is gekomen in samenspraak met de Provincie. Doordat de nota Experimentenkader 'Wellerwaard' aandacht heeft geschonken aan alle voor de provinciale belangrijke elementen, is dan ook medewerking verleend aan het planologische kader voor de Wellerwaard.

Onze reactie

Graag nemen wij deze uiteenzetting van de provincie voor kennisgeving aan. De nota Experimentenkader is inderdaad tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie. De provincie kan het planologisch regime op experimentele basis verruimen. Voorwaarde is dan wel dat hieraan een, tussen de gebiedspartners overeengekomen, integraal plan ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied wordt

aangetoond. De mogelijkheden om woningbouw te realiseren en de wijze waarop dit zou kunnen, is in overleg met de provincie Flevoland tot stand gekomen.

2.2 uitwerkingsregels bestemmingsplan

De provincie benoemt dat het gebied bijzondere kwaliteiten op zichzelf en de relatie tot de omgeving heeft. Het is volgens de provincie dan ook van groot belang dat de ontwikkelingen in kwantiteit en kwaliteit goed in de regels worden vastgelegd. De regels laten volgens de provincie nog veel ruimte voor ongewenste ontwikkelingen. De provincie stelt dat enkel het vastleggen van bouwregels waarin bijvoorbeeld slechts de bouwhoogten zijn vastgelegd, zijn geen kwalitatieve bepalingen op te nemen die verband houden met de karakteristiek van de gebieden, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden en de landschappelijke inpassing.

Provincie stelt dat de 'vertaalslag' van al hetgeen in de bijgevoegde stukken naar voren is gebracht, naar de regels, derhalve summier en biedt het te weinig garantie dat al hetgeen wij met dit plan willen bereiken ook daadwerkelijk wordt bereikt.

Onze reactie

Het klopt dat de uitwerking van het woongebied nog niet concreet is. Dit moet gestalte krijgen in de uitwerking. Het project 'Wellerwaard' betreft een globaal bestemmingsplan. Dit geeft ruim omschreven bestemmingen en daarbij horende doeleindenomschrijvingen die nog benuttingsmogelijkheden biedt. Na uitwerking wordt het een gedetailleerd plan. Er zijn meerdere functies toegestaan, te weten: wonen, wegen, paden, ontsluitingen, groen en water en de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Voor deze bestemming geldt een aantal uitwerkingsregels. Zo wordt er gestreefd naar een rustig woon- en recreatiegebied met een landelijk karakter en wordt er verspreid gebouwd. Daarnaast gelden ook een aantal bouwregels. De basis voor de concrete uitwerking van het woongebied is het stedenbouwkundig plan. Dit is afhankelijk van veel aspecten die lang niet allemaal juridisch planologisch zijn vast te leggen in een bestemmingsplan. Planologisch kunnen een aantal zaken worden geregeld, zoals de dichtheid, de onderlinge afstand, (zichtlijnen), afstanden tot erfgronden/ ligging op kavelhoogte en rooilijnen. Deze zaken kunnen planologisch wel worden geregeld. Wat van belang is in hoeverre je planologisch iets wil vastleggen, is het vinden van balans tussen een gedetailleerde uitwerking en een uitwerking die flexibiliteit biedt. Dit laatste is iets dat gezien de woningmarkt gewenst is. Ter aanvulling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan werkt daarbij aanvullend waarin meer een indruk gegeven kan worden met beeldreferenties waarmee de bedoeling van het plan verwoord kan worden. Een beeldkwaliteitsplan is een andere manier om een aantal voorwaarden te scheppen dat als kader van dit plan kan worden verzekerd. Er zal een notitie kwalitatieve maatregelen worden opgesteld. Graag willen we benadrukken dat dit bestemmingsplan alleen een juridisch planologisch kader schept voor de planontwikkeling van de Wellerwaard en dat de concrete uitwerking van het woongebied zijn basis vindt in een stedenbouwkundig ontwerp en hierop aanvullend een beeldkwaliteitskader.

2.3 Het milieueffectenrapport

Daarnaast maakt de provincie een opmerking over de bij dit plan gevoegde milieueffectenrapport (hierna: MER). Hierin zijn de effecten op beschermde natura2000 gebieden beschreven. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen relatie en negatieve effecten van voorgenomen activiteit op de Natura2000-gebieden Weerribben en Wierden worden verwacht. Er is volgens de provincie geen aandacht besteed aan het aspect stikstof zoals dat kortgeleden in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (hierna: PAS) naar voren is gekomen. De provincie verzoekt om in dit bestemmingsplan hieraan aandacht te besteden. De provincie acht het ook van belang als wegbeheerder dat voor de beoogde aansluiting op de Kuinderweg een akoestisch onderzoek wordt opgesteld en als bijlage aan dit plan wordt toegevoegd.

Onze reactie

In de aanvulling milieueffectrapport Wellerwaard, is een paragraaf opgenomen met betrekking tot de problematiek van stikstofdepositie. Hier is ingegaan op de significant negatieve effecten die kunnen optreden bij Natura 2000 gebieden. De meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebieden zijn de Weerribben en de Wieden. Deze liggen op meer dan 3 kilometer van het plangebied vandaan. In dezelfde aanvulling op de MER Wellerwaard komt PAS aan de orde. Deze is in de MER verder uitgewerkt. Deze aanvulling is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Betreft de beoogde aansluiting op de Kuinderweg is er een verkeersmodel voor de gehele Noordoostpolder in ontwikkeling. De verkeersbewegingen van de Wellerwaard worden hierin meegenomen. Er is vooralsnog geen reden om de prognoses uit het MER aan te passen. Graag verwijzen wij voor een uitgebreide toelichting naar de MER Wellerwaard en de aanvulling MER Wellerwaard. Naar onze mening is door middel van dit onderzoek de volledigheid en het belang van de provincie voldoende gewaarborgd.

3. Waterschap Zuiderzeeland

3.1 Positief wateradvies

Het Waterschap Zuiderzeeland (hierna: waterschap) geeft in haar reactie aan dat er regelmatig overleg is geweest over het project Wellerwaard tussen gemeente en waterschap. Het waterschap heeft in die overleggen een aantal aandachtspunten meegegeven. Het Waterschap is verheugd dat deze aandachtspunten door de gemeente zijn verwerkt in de waterparagraaf.

Het waterschap geeft dan ook aan dat er geen opmerkingen zijn en geeft een positief wateradvies over het voorontwerp bestemmingsplan 'Wellerwaard'.

Onze reactie

Wij zijn verheugd met het feit dat het waterschap een positief wateradvies geeft voor het project 'Wellerwaard'.

3.2 Benodigde vergunningen

Het waterschap stelt dat, betreft de waterkwantiteit, door de realisatie van nieuw oppervlaktewater in het plangebied, wij als gemeente voldoen aan de compensatie-eisen die gelden voor de toename van het verhard oppervlak. Het Waterschap geeft aan verheugd te zijn dat de aanbevolen maatregelen ('uit 'Hydrologisch verkenning effecten realisatie Burghtplas', Oranjewoud 18 december 2009 projectnummer 155758) worden overgenomen bij inrichting van de zwemplas. Waterschap wijst er nog op dat er vergunningen nodig zijn van het waterschap. Zo is een aansluitvergunning nodig bij de aanleg van riolering. Ook bij het dempen en graven van watergangen is een vergunning nodig in het kader van de Waterwet. Het Waterschap stelt voor om in de planregels deze vergunningsverplichting op te nemen onder artikel 7 'Water'.

Onze reactie

Wij bedanken het waterschap om dit onder onze aandacht te brengen. In de uitvoeringsfase zullen de verschillende vergunningen bij het waterschap worden aangevraagd. Wij vinden het niet noodzakelijk om in de planregels de vergunningsverplichting op te nemen, dit is ons inziens genoeg gedekt in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar regelgeving van het waterschap.

4. Het Flevolandschap

4.1 Effect voor het gebied en watersituatie Casteleynsplas

Het Flevolandschap (hierna: Flevolandschap) benoemt in haar reactie dat de ontwikkeling van Wellerwaard een positief effect heeft voor het gebied. De groenblauwe verbinding kan volgens hun de ecologische en recreatieve samenhang versterken. Ze hebben nog wel enkele aandachtspunten. Eén daarvan betreft de Casteleynsplas. De Casteleynsplas heeft volgens Flevolandschap een goede ecologische waterkwaliteit. Conform de

Kaderrichtlijn Water dient het stand-still beginsel te worden toegepast. Flevolandschap wil weten of uit hydrologisch onderzoek de watersituatie in de Casteleynsplas (kwantitatief en kwalitatief) gewaarborgd is bij het graven van de Burchtplas.

Onze reactie

Wij zijn verheugd dat het Flevolandschap het project 'Wellerwaard' als een ontwikkeling ziet die over het geheel genomen een positief effect heeft voor het gebied.

De gemeente onderstreept dat en is het er mee eens dat de aanleg van de zwemplas geen onomkeerbare gevolgen mag hebben voor de ecologische waarden in het gebied.

Om die reden is onderzoek verricht ('uit 'Hydrologisch verkenning effecten realisatie Burchtplas', Oranjewoud 18 december 2009 projectnummer 155758) en laat de gemeente op dit moment nader onderzoek verrichten door Dienst Landelijk Gebied op de consequenties tijdens en na aanleg van de zwemplas. De uitkomsten hiervan zullen worden overlegd met Flevolandschap.

4.2 Economische toekomst

Flevolandschap stelt dat er een onvoorspelbare economische toekomst is. Zij adviseert om ten aanzien van de ontwikkeling van het recreatiegebied en de woningbouw één of enkele terugvalopties te formuleren.

Onze reactie

Wij zijn het niet helemaal eens met Flevolandschap dat de economische toekomst onvoorspelbaar is. Het plan kent een gefaseerde ontwikkeling/uitvoering. Eerst wordt het openbare gebied aangelegd. Dit is een voorwaarde voor subsidies van de provincie en het rijk. Hiermee loopt de gemeente een risico. Het voordeel is een aangekleed gebied dat zich kan ontwikkelen. Ook zonder de woningen ligt er dan een gebied dat een gewenste aanvulling is op de behoefte aan recreatie en goed aansluit op de Casteleynsplas en Burchttochtgebied. Daarnaast hebben wij gezien, dat uit marktonderzoek is gebleken dat er behoefte is aan woningen in het topsegment en aan specifieke vormen van wonen in een bijzondere woonomgeving. Zoals wij dat als gemeente voor ogen hebben voor Wellerwaard.

4.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Flevolandschap heeft enkele opmerkingen met betrekking tot het stedenbouwkundig ontwerp. Zij stellen dat het ontwerp voor de woningbouw van de beide noordelijke plangebieden 2 en 3 langs de Burchttocht de indruk geeft van een weloverwogen en logische landschappelijke inpassing. Ze geven het advies om voor de woningen een zekere bij het landschap passende eenheid in bouwstijl te hanteren, zodat een krachtig landschappelijk beeld ontstaat, het stedelijk ontwerp voor woningbouw van het zuidelijk plangebied 1 komt deels gekunsteld en nog niet optimaal passend in het polderlandschap over.

Onze reactie

Uiteraard is het ook de mening van de gemeente dat de woningbouw iets moet iets toevoegen aan de beeldkwaliteit in het gebied.

Het zuidelijke plandeel is qua woningbouw nog in ontwikkeling. Hier komen kleine deelgebieden die ieder een eigen sfeer vormen. Het inrichten van de woongebieden houdt rekening met een aantal zaken: het zal aansluiten aan het landelijk gebied en er worden beeldkwaliteitsvoorwaarden ontwikkeld. Het uitgangspunt is dat het iets moet toevoegen aan het landschappelijke beeld.

4.4 Verkeer Friese Pad en koppeling Casteleynsplas en Wellerwaard

Volgens Flevolandschap wordt de weg het Friese Pad drukker bij de voorgenomen ontwikkeling. Flevolandschap komt met het voorstel om het autoverkeer te knippen. Dit kan bijvoorbeeld via een sluis of verkeerspaal. Op termijn geeft dit volgens Flevolandschap een betere koppeling van recreatief medegebruik van de Casteleynsplas. Een eventuele koppeling van de Casteleynsplas en Burchtplas door het aanbrengen van

zichtlijnen of een ingang wil Flevolandschap in overweging nemen op het moment dat bewoning en / of jaarrond horeca een feit is of op korte termijn aan de orde is. Dit mede in relatie tot de sociale problematiek in de omgeving van de Casteleynsplas. Flevolandschap wijst er op dat het kappen van bomen op basis van de Boswet dient te gebeuren.

Onze reactie

Het klopt inderdaad dat het Friese Pad intensiever zal worden gebruikt. Deze weg vormt de belangrijkste ontsluiting en entree van de Wellerwaard. Om die reden krijgt de weg een eigen karakter en ander snelheidsregime. Het uitgangspunt is dat er een 60 km/uur-regime gaat gelden. Daar horen eigen verkeersmaatregelen en toekomstige inrichting bij. Er zal wel rekening gehouden moeten worden met landbouwverkeer. Een nadere uitwerking zal nog plaatsvinden met betrekking tot verkeersknooppunten/ kruisingen/ aansluitingen. Als gemeente zijn wij blij te vernemen dat ook Flevolandschap mogelijkheden en voordelen ziet in een voorzichtige aanhechting van de Casteleynsplas met Wellerwaard. De gemeente denkt met een zorgvuldig vormgegeven aanhechting dat beide gebieden van elkaar kunnen profiteren. Het moment waarop Flevolandschap hier mogelijkheden voor ziet verschilt met die van de gemeente. Wij begrijpen het standpunt van Flevolandschap in het zicht van de sociale problematiek. Hier willen wij graag met Flevolandschap over van gedachten wisselen. De gemeente zit in deze met de subsidievoorwaarden die zijn gesteld voor het project.

Wij willen het Flevolandschap bedanken voor de aanbeveling omtrent de Boswet. Het zal gaan om boscompensatie. Deels zullen bomen worden gekapt en deels betreft het ook alleen ondergroei, het verbeteren van het padenstelsel, milieueducatie en informatieborden met natuurwaarden.

4.5 Beheer van het groen Wellerwaard

Flevolandschap maakt nog een opmerking met betrekking tot het beheer van het groen in de Wellerwaard. Het gaat om een aanzienlijk areaal van het Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder dat gezien de beoogde kwaliteit van het gebied adequaat beheer vraagt. Flevolandschap adviseert het groen onderhoudsvrij of -arm in te richten.

Onze reactie

In verband met de aanvraag van subsidie is in het kader van de aanleg alles in één bestek gedaan. Dit moest eerder in verband met de aanvraag van subsidies. Er wordt een beheerprogramma opgesteld. Hierin wordt de betrokkenheid van het Flevolandschap besproken en zal hierover met het Flevolandschap contact worden gezocht.