

Bestemmingsplan

Tag West

Genemuiden

Toelichting



Bestemmingsplan Tag West - Toelichting



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Ligging van het plangebied	5
1.2.	Thans geldende bestemmingsplannen	6
2.	Beleid.....	9
2.1.	Europees beleid en wetgeving	9
2.1.1.	Cultuurhistorie en archeologie	9
2.1.2.	Ecologie	10
2.1.3.	Flora- en faunawet	11
2.2.	Rijksbeleid	11
2.3.	Provinciaal beleid	11
2.3.1.	Omgevingsvisie	11
2.3.2.	Omgevingsverordening	12
2.4.	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1.	Structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland"	12
2.4.2.	Woonplan Zwartewaterland	12
2.4.3.	Grondbeleid	14
2.4.4.	Verkeersbeleid	14
2.4.5.	Waterbeleid	15
3.	Onderzoek	19
3.1.	Bestaande situatie	19
3.2.	Woningmarktonderzoek	19
3.2.1.	Tag-West: opvang lokale woningbehoefte	19
3.2.2.	Jonge bevolking met grote intrinsieke groei	20
3.2.3.	Hoog eigenwoningbezit	21
3.2.4.	Kwantitatieve woningbehoefte 2010-2025	22
3.2.5.	Kwalitatieve vraag	22
3.2.6.	Besluit	23
3.3.	Watertoets	25
3.3.1.	Huidige situatie	25
3.3.2.	Beschrijving plan	25
3.3.3.	Aandachtspunten huidige situatie/bestemmingsplan	26
3.4.	Milieuaspecten	29
3.4.1.	Geluidhinder vanwege het wegverkeer	30
3.4.2.	Luchtkwaliteit	31
3.4.3.	Milieuhinder vanwege agrarische bedrijven	32
3.4.4.	Bodemkwaliteit	34
3.5.	Externe veiligheid	35
3.5.1.	Overstromingsrisico	35
3.6.	Cultuurhistorie en archeologie	37
3.7.	Natuurtoets	37
3.7.1.	Samenvattende conclusies	37
3.7.2.	Natuurbeschermingswet en EHS	38
3.7.3.	Flora- en faunawet	38
3.7.4.	Aanbevelingen	38



4.	Het plan	39
4.1.	Context	39
4.2.	Het projectgebied	39
4.3.	Het planconcept	40
	4.3.1. <i>De hoofdstructuur</i>	40
	4.3.2. <i>Inpassing omgeving.</i>	40
	4.3.3. <i>De ontsluiting</i>	42
	4.3.4. <i>Duurzaamheid</i>	42
5.	Opzet van het bestemmingsplan	45
5.1.	Plangrens	45
5.2.	Begrippen	45
5.3.	Wijze van meten	47
5.4.	Bestemmingen	47
	5.4.1. <i>Agrarisch</i>	47
	5.4.2. <i>Groen</i>	47
	5.4.3. <i>Groen-park (alleen in referentieplan)</i>	47
	5.4.4. <i>Verkeer</i>	47
	5.4.5. <i>Water</i>	49
	5.4.6. <i>Woongebied</i>	49
5.5.	Dubbelbestemmingen	51
5.6.	Aanduiding	51
	5.6.1. <i>Functieaanduidingen</i>	51
	5.6.2. <i>Bouwaanduiding</i>	51
5.7.	Algemene bepalingen	52
6.	Economische uitvoerbaarheid	53
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55
7.1.	Vooroverleg	55
	7.1.1. <i>Reactie provincie Overijssel</i>	55
	7.1.2. <i>Reactie waterschap Groot Salland</i>	55
	7.1.3. <i>Reactie veiligheidsregio IJsselland</i>	57
7.2.	Inspraak	57
7.3.	Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	57

Bijlagen

Bijlage 1: Woningmarktverkenning ten behoeve van Tag West

Bijlage 2: Watertoets en natte paragraaf

Bijlage 3: Binnenniveau woningen langs Tagweg (concept-notitie)

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quicksan plangebied Tag West te Genemuiden (quicksan externe veiligheid)

Bijlage 6: Natuurtoets toekomstige woonwijk Tag West Genemuiden



1. Inleiding

Genemuiden is een plaats die gestaag groeit door de eigen bevolkingsaanwas. Die groei brengt de noodzaak tot het bouwen van nieuwe woningen met zich mee. In de jaren '90 is daarvoor het gebied Achter 't Tag aangewezen en dat gebied wordt nu fasegewijs bebouwd. Het deel Tag Oost is bijna voltooid, zodat nu het deel Tag West aan de beurt is. Voor dat gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat ruimte biedt aan 470 woningen. De mate van groei van de woningmarkt is echter onzeker. Daarom is besloten vooralsnog voor Tag West uit te gaan van de bouw van 230 woningen. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor de planologisch-juridische basis. Mocht de groeiverwachting in de toekomst hoger blijken, dan kan door het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ruimte worden geschapen om een groter aantal woningen te bouwen tot een maximum van 470.

1.1. Ligging van het plangebied



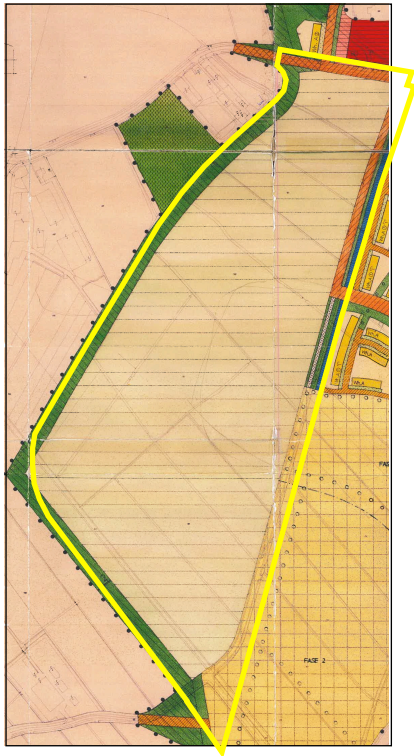
Figuur 1.1: Ligging van het plangebied binnen Genemuiden

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Genemuiden (figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Koppel, aan de oostzijde door de wijk Tag Oost en aan de west- en zuidzijde door de buitenzijde van de dijk. Het is een gebied van ongeveer 27,7 ha.



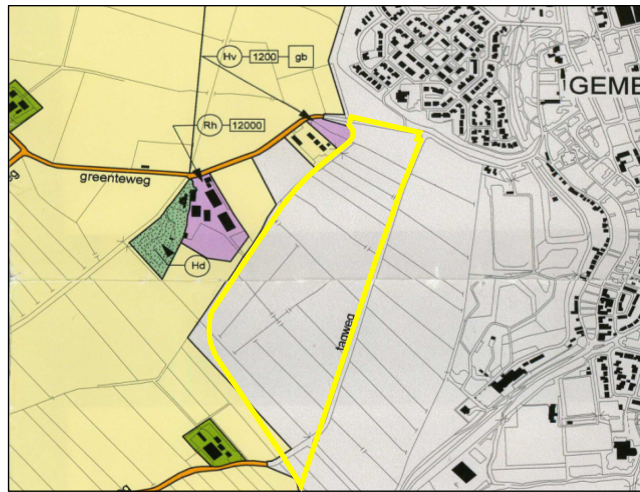
1.2. Thans geldende bestemmingsplannen

Het plangebied van het bestemmingsplan Tag West valt vrijwel geheel binnen het thans geldende bestemmingsplan Achter 't Tag, vastgesteld op 16 oktober 1995 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten op 25 januari 1996 (figuur 1.2).



Figuur 1.2: Uitsnede uit bestemmingsplan Achter 't Tag

Kleine delen van Tag West vallen binnen het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Genemuiden dat is vastgesteld op 6 mei 1999 en goedgekeurd op 14 december 1999 (figuur 1.3).



Figuur 1.3: Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Genemuiden



Bestemmingsplan Tag West - Toelichting



2. Beleid

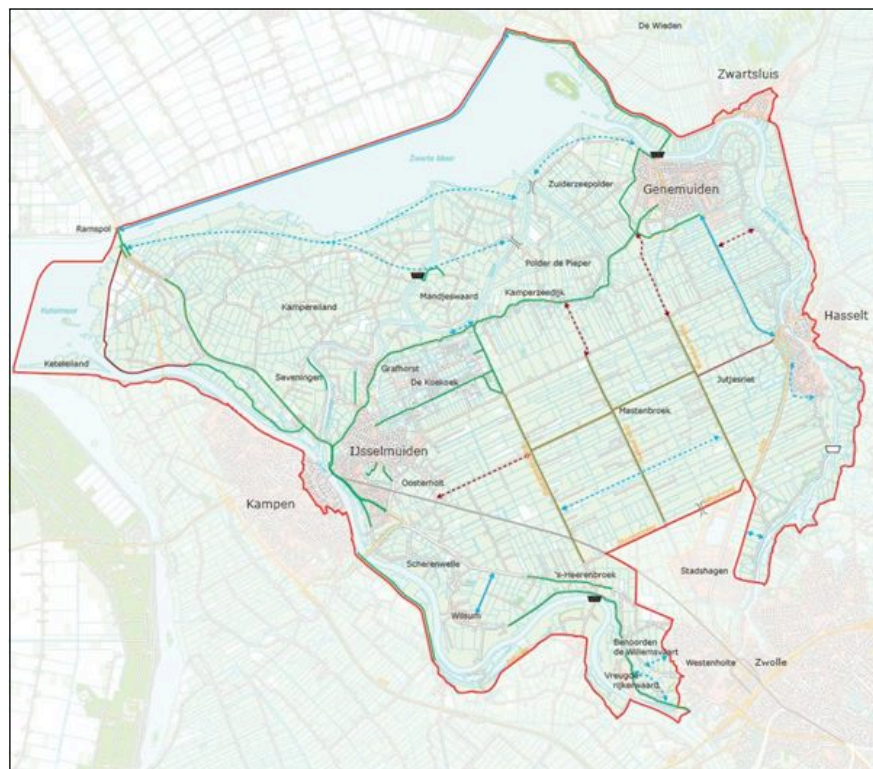
In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgend ingegaan op het Europese beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid ten aanzien van het plangebied.

2.1. Europees beleid en wetgeving

2.1.1. *Cultuurhistorie en archeologie*

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter-)nationale culturele erfgoed dienen te worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet en waar mogelijk ontzien.

Als gevolg van dit verdrag is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige



Figuur 2.1: Begrenzing nationaal landschap IJsseldelta



archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd dat kan helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet is vastgelegd dat provincies de bevoegdheid hebben om archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. Deze aanwijzing is verplicht en dient te geschieden op basis van bekende archeologische waarden en reële verwachtingen, zoals vastgelegd op de waardekaarten AMK en IKAW. Ook gemeenten kunnen binnen hun gebied (potentieel) archeologisch kwetsbare gebieden aanwijzen, maar alleen in aanvulling op of in afwachting van een provinciale kaart. Daarnaast is het bestemmingsplan een belangrijk instrument voor gemeenten om oudheidkundige waarden te beschermen.

2.1.2. Ecologie

De bescherming van natuurgebieden in Nederland is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitat of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden te onderscheiden.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.



2.1.3. Flora- en faunawet

De bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren is geregeld in de Flora- en faunawet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren.

Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. Voor een groot aantal aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

2.2. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is geformuleerd in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen, streek- en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Zwartewaterland is dat het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard, dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een bestemmingsplan. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan wordt daarom niet uitgebreid ingegaan op het rijksbeleid.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één omgevingsvisie. Op 1 juli 2009 is dit plan door de Provinciale Staten vastgesteld. In de Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030 geschetst.

Ontwikkelingsperspectief - nationaal landschap IJsseldelta

Genemuiden ligt binnen het gebied dat door het Rijk in de nota Ruimte is aangewezen als het nationaal landschap IJsseldelta (figuur 2.1). Binnen dit nationaal landschap staat het behoud van gebiedskenmerken door ontwikkeling centraal.

De ontwikkeling is gericht op de versterking van de dragers van de identiteit van het gebied. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de kernkwaliteiten is geen plaats. Deze kernkwaliteiten zijn:

- de grote mate van openheid
- de oudste rationale, geometrische verkaveling



- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen

Het uitvoeringsprogramma dat is opgesteld door de provincie en betrokken gemeente is opgenomen in de omgevingsvisie.

Ontwikkelingsperspectief - veenweidegebied

Het plangebied ligt binnen wat in de omgevingsvisie wordt benoemd als veenweidegebied. Dit type gebied heeft een veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. In veenweidegebieden wordt een beperkte ontwatering toegestaan gericht op het gebruik als grasland, om mogelijke bodemdaling te voorkomen en CO₂-uitstoot tegen te gaan.

Ontwikkelingsperspectief - geplande woonwijk

Het plangebied wordt in de omgevingsvisie benoemd als geplande woonwijk.

2.3.2. Omgevingsverordening

De provincie heeft de omgevingsverordening opgesteld om de doorwerking van bepaalde onderwerpen uit de omgevingsvisie juridisch te kunnen waarborgen. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Eén van die onderwerpen is het beleid dat gericht is op het bereiken van een zo groot mogelijke ruimtelijke concentratie van woningbouw in en om de bestaande kernen.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland"

De structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland" is in 2005 door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid bepaald ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied met betrekking tot landschap, water, ontwikkeling bedrijfsterreinen en woningbouwlocaties, mobiliteit, toerisme, milieu, en overige voorzieningen.

Een nieuwe structuurvisie is in voorbereiding.

2.4.2. Woonplan Zwartewaterland

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2008 vastgesteld. Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente voor de periode 2007-2011 met een doorkijk naar de langere termijn (2020).



Speerpunten van beleid

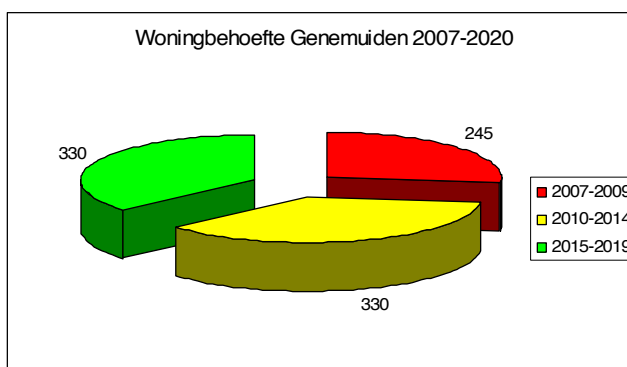
Als speerpunten van het beleid worden benoemd:

- Herstel van een bevolkingsgroei op basis van de eigen behoefte met de komende vijf jaar een inhaalslag om de achterstand in woningproductie sinds 2002 (deels) te compenseren.
- Vraaggericht woningbouw- en herstructureringsbeleid met oog voor toekomstige ontwikkelingen.
- Evenwichtige ontwikkeling van kernen die rekening houdt met de grootte, eigen identiteit en de daarmee samenhangende marktpositie en woonbehoeften in de afzonderlijke kernen.
- Doelgroepenbeleid met speciale aandacht voor starters, senioren, mensen met een beperking en statushouders.
- Leefbaarheid en kleine kernen
- Duurzaam bouwen en wonen.
- Aandacht voor behoud van ruimtelijke en architectonische kwaliteit.
- Versterking en verbreding van de samenwerking met de corporaties DES en Wetland Wonen Groep.

Deze visie is per kern vertaald in een gemeentelijk woningbouw- en herstructureringsprogramma.

Woon - en herstructureringsprogramma Genemuiden

De Genemuiden woningmarkt is een sterk lokale markt. De jaarlijkse vestiging in de gemeente is relatief laag en fluctueert rond de 2,5% van het inwonertal en dat is circa de helft van die in Zwartsluis en Hasselt (rond de 5%). De omliggende plaatsen IJsselmuiden en Hasselt zijn wat de migratierelaties betreft net zo belangrijk als de nabijgelegen stedelijke centra Zwolle en Kampen.



Figuur 2.2: Woningbehoefte Genemuiden 2007 - 2020

De sterke autonome groei (grote natuurlijke aanwas, jonge bevolking) zorgt, in combinatie met de sterke lokale binding en de lokale werkgelegenheid voor een forse eigen woningbehoefte. Op de lange termijn wordt circa 55% van de gemeentelijke woningbehoefte in Genemuiden gegenereerd. In de periode 2007-2019 905 woningen, circa 70 woningen per jaar (figuur 2.2).



De mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen zijn de afgelopen jaren grotendeels benut. Nieuwbouw zal vooral in uitleggebieden moeten plaatsvinden:

- Achter 't Tag 5 (restcapaciteit 61).
- Tag West (capaciteit 375 woningen).
- Binnenveld (capaciteit 500woningen).

De totale plancapaciteit bedroeg per 1-1-2007 circa 1080 woningen, waarvan 10 in Kamperzeedijk.

In het Woonplan komt de totaal geprogrammeerde bouwproductie 2007-2011 uit op 326 woningen, circa 65 woningen per jaar. Dit is onder de lokale uitbreidingsbehoefte van 70 woningen per jaar. Het is dan ook wenselijk de mogelijkheden voor versnelling van het beschikbaar komen van bouwcapaciteit nader te onderzoeken.

Een aandachtsthema bij de ontwikkeling van de nieuwe wijken Tag West en Binnenveld is dat het uit oogpunt van wijkopbouw gewenst is dat er ook sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Dit ondanks het gegeven dat er overcapaciteit dreigt aan reguliere huurgezinswoningen.

2.4.3. Grondbeleid

Ofschoon de gemeente een actieve grondpolitiek voorstaat en voor de realisering van nieuwe uitleggebieden doorgaans zelf de gronden verwerft, bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft, is in het geval van Tag West de grond reeds verworven door een samenwerkingsverband van Genemuidense bouwbedrijven: de Ontwikkelingscombinatie Genemuiden (OCG). Deze bedrijven zullen de aanleg van de wijk realiseren. Daartoe heeft de gemeente met de OCG een exploitatieovereenkomst gesloten.

2.4.4. Verkeersbeleid

Het verkeersbeleid van de gemeente is verwoord in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). De doelstelling van het plan is het creëren van een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel.

In het kader van Duurzaam Veilig zijn twee uitgangspunten van belang.

- de kans op een ongeval verkleinen en de afloop minder ernstig laten zijn door het verkleinen van ontmoetingskansen tussen verkeersdeelnemers met grote verschillen in snelheid en massa;
- het scheiden van snel en langzaam verkeer.

In de structuurvisie "Zicht op Zwartewaterland" stelt de gemeente zich als opgave om een wegenstructuur in de kernen te realiseren die helder is van hiërarchie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De ontsluitingswegen zijn gericht op een vlotte doorstroming



van het gemotoriseerde verkeer. De erftoegangswegen zijn gericht op verblijven en op het toegang bieden naar woningen.

Parkeren

Het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan schrijft voor dat het aantal benodigde parkeerplaatsen moet worden bepaald aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicaties 182 en ASV 2004. Voor Genemuiden gelden dan de kengetallen voor 'weinig stedelijke gebieden'. Voor het hele plangebied komt dat er op neer dat er per woning 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, afhankelijk van de situatie verdeeld over eigen en openbare grond.

2.4.5. Waterbeleid

Rijk

Ruimtelijke plannen moeten getoetst worden op hun kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de waterhuishouding. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden in samenhang in beschouwing genomen.

De belangrijkste beleidsdocumenten waarop deze watertoets wordt gebaseerd zijn:

- de vierde nota Waterhuishouding,
- Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw,
- de Europese Kaderrichtlijn Water,



Figuur 3.1: Het plangebied



- Beleidslijn Grote Rivieren en
- de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (2008) wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden voor het op orde krijgen van het watersysteem benadrukt. De driestapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren wordt hierin onderschreven. De verantwoordelijkheid voor het treffen van de waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij het waterschap. De verantwoordelijkheid voor de integrale afweging ligt bij de provincie en de gemeente en leggen deze vast in provinciale plannen en streekplannen en in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

Waterschap Groot Salland

Het Waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit). Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen nieuwe stedelijke gebieden worden voldaan aan de stedelijk wateropgave. Hierom moet binnen (nieuw) stedelijk gebied voldoende oppervlaktewater worden gecreëerd en de afvoer van overtollig hemelwater worden begrensd op de landbouwkundige afvoer.

Bij het vasthouden van hemelwater hanteert het Waterschap Groot Salland infiltreren in de bodem als uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en oppervlakkige infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater. Bij het infiltreren van hemelwater is speciale aandacht vereist voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten zijn daarbij belangrijk. Als de kwaliteit van het afstromende hemelwater infiltreren niet toestaat, moet het aangesloten worden op het vuilwaterstelsel.

In het Waterbeheerplan 2010 - 2015 wordt een watervisie geformuleerd waarbij watersysteemgebieden worden onderscheiden en hun geschiktheid voor stedelijke bebouwing, grasland en akkerbouw. Het plangebied valt in het watersysteemgebied 'wegzijgingsgebieden'. Indien stedelijke bebouwing wordt uitgebreid heeft het de sterke voorkeur van het waterschap dat dat in die gebieden plaats vindt.

Overig beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015.

Gemeente

Op 12 november 2008 is het waterplan Zwartewaterland vastgesteld. Het is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Zwartewaterland, de



waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland en Rijkswaterstaat. Het is een pragmatisch plan met een samenhangend beeld van de noodzakelijke maatregelen, maar ook van de wensen. Deze wensen zijn vooral ingebracht door de bevolking en belangengroepen.

In het waterplan zitten naast de gezamenlijke visie (beleidsmatig) en een pakket aan maatregelen ook de verdeling van financiering tussen gemeente en waterbeheerder en afspraken over het volgen van de voortgang van de maatregelen.

Door de instemming met het waterplan op bestuurlijk niveau binnen zowel de gemeente als het waterschap heeft het waterplan een belangrijke status gekregen. De betrokken partijen onderkennen zo dat het op orde krijgen en houden van het watersysteem een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.



Bestemmingsplan Tag West - Toelichting



3. Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In de toelichting moet in ieder geval de uitkomsten van verricht onderzoek worden verwoord. Het gaat hier, ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, om het vergaren van kennis ter voorbereiding van een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Zo dienen burgemeester en wethouders onder meer ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling onderzoek te doen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het plangebied.

In dit hoofdstuk wordt allereerst aangegeven welke functies zich op dit moment in het plangebied bevinden. Daarna wordt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling en de woningvoorraad. Vervolgens wordt uitgebreid aandacht gegeven aan het aspect water en tot slot wordt nog ingegaan op milieuaspecten als geluidhinder en de kwaliteit van grond- en grondwater, alsmede luchtkwaliteit, archeologie en de voorkomende flora en fauna.

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied (figuur 3.1) kent momenteel vooral een agrarisch gebruik. In het noorden ligt het terrein van het voormalige asielzoekerscentrum. Ten zuiden daarvan ligt een volkstuinencomplex. In het zuiden van het plangebied ligt een gronddepot.

Aan de westzijde bestaat het plangebied uit een primaire waterkering. Aan de noordzijde en de oostzijde vallen de Koppel en de huidige Tagweg net binnen de plangrenzen.

Ten westen van het plangebied liggen een hoveniersbedrijf, een riethandel en een rundveebedrijf.

Ten oosten ligt de woonwijk Tag Oost en aan de overkant van de Koppel ligt een school.

3.2. Woningmarktonderzoek

Sinds de vaststelling van het Woonplan Zwartewaterland in 2008 is de economie van Nederland in een recessie geraakt. Daarnaast zijn er nieuwe inzichten over de toekomstige ontwikkelingen van de woningmarkt. Dat is aanleiding geweest om Arcadis opdracht te geven een woningmarktonderzoek uit te voeren ten behoeve van de ontwikkeling van Tag West.

3.2.1. *Tag-West: opvang lokale woningbehoefte*

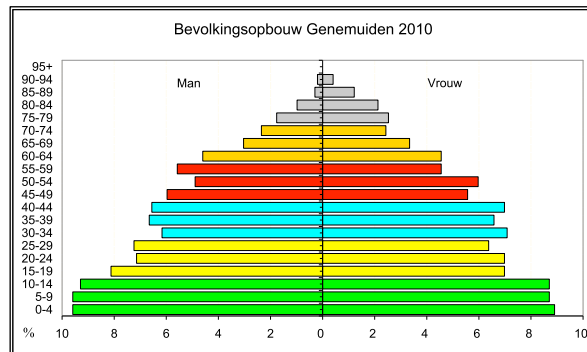
Tag-West wordt ontwikkeld om de lokale woningbehoefte van Genemuiden op te vangen. Afgezien van kleinschalige inbreidingslocaties in het Centrum, waarvan het ontwikkelperspectief nog onzeker is, zijn er met de afronding van Tag-Oost geen bouw mogelijkheden meer. Dit terwijl de woningbehoefte groot is door de hoge



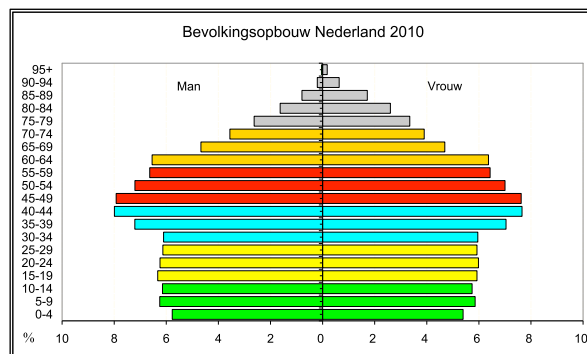
natuurlijke bevolkingsgroei, de grote kernbinding en de voorkeur voor eigenwoningbezit.

3.2.2. Jonge bevolking met grote intrinsieke groei

Genemuiden heeft een zeer jonge bevolking en een hoog geboortecijfer van rond de 20 per 1000 inwoners (Nederland: 11 per 1000 inwoners). Hierdoor heeft Genemuiden vanouds een grote intrinsieke groeipotentie (figuren 3.2 en 3.3).



Figuur 3.2: Bevolkingsopbouw Genemuiden 2010



Figuur 3.3: Bevolkingsopbouw Nederland 2010

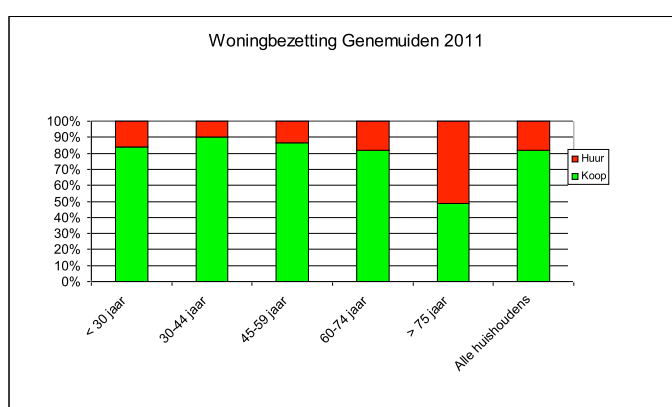
Voorts kent Genemuiden een sterk kernbinding waardoor het vertrek onder jongeren en jonge huishoudens kleiner is dan in veel vergelijkbare kleinere kernen rond stedelijke centra zoals Zwolle en Kampen. Dit hangt vooral samen met het besloten karakter van de grotendeels synodale bevolking en de grote lokale werkgelegenheid. In 2010 zijn er buiten de landbouwsector 5.330 personen werkzaam in Genemuiden; gemiddeld 1,5 baan per huishouden. De lokale economie is sterk georiënteerd op de secundaire sector: (tapijt)industrie, bouwnijverheid en de daarmee samenhangende handelssector (71% van alle banen). Door deze omstandigheden kende Genemuiden in de periode 2005-2010, in relatie tot de overige kernen in Zwartewaterland een beperkt migratieverlies van 368 personen. Het inwonertal is door de grote natuurlijke aanwas van circa 668 personen in die periode met 300 personen gegroeid van 9.755 naar 10.055 personen. Het aantal huishoudens nam in deze periode toe met 185. Het wordt niet uitgesloten dat de sterk wisselende woningproductie in de afgelopen jaren



onvoldoende is geweest om de lokale behoefte op te vangen. Een deel van het migratieverlies is hieraan toe te schrijven.

3.2.3. Hoog eigenwoningbezit

Opvallend voor de woningmarkt van Genemuiden is ook het hoge eigenwoningbezit: 82% van de bestaande woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (circa 2.800 woningen, landelijk 56%). Dit duidt op een grote zelfredzaamheid. De huursector (circa 600 woningen) speelt feitelijk alleen een rol van betekenis bij de huisvesting van ouderen en de 10%-15% huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Zelfs onder de jonge huishoudens tot 30 jaar woont meer dan 80% van de huishoudens in een koopwoning (figuur 3.4).



Figuur 3.4: Woningbezetting

De koopmarkt bestaat voor 36% uit goedkope woningen tot € 200.000, 45% uit middeldure woningen tussen de € 200.000 en € 300.000 en 18% uit dure woningen boven de € 300.000. Het woningaanbod (nieuwe en bestaande woningen) schommelt in Genemuiden jaarlijks tussen 5% en 6%: 175 woningen per jaar in 2005-2008 en 195 woningen per jaar in 2008-2010. Het jaarlijkse aanbod koopwoningen bedraagt circa 130 woningen. De kredietcrisis heeft weinig effect gehad op het aantal transacties in de koopsector. Voor en na 2008 ligt het aantal transacties op een vergelijkbaar niveau. Opmerkelijk is verder dat de vraag in de duurdere koopsector redelijk op peil blijft, terwijl landelijk sprake is van grote vraaguitval. Uitschieters zijn de sterke toename van de transacties in de goedkope twee-onder-een-kapwoningen en de terugval in appartementen boven de € 200.000. Dit bevestigt het gegeven dat Genemuiden met haar jonge bevolking een continue stroom starters genereert die gehuisvest moeten worden. De landelijke trend waarbij de startersvraag door ontgroening terugloopt en het accent verschuift naar de kwaliteitsvraag van doorstromers, is in Genemuiden niet van toepassing. De groene druk (het aantal 0-19 jarigen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking 20-54 jaar) is met 64% erg hoog (landelijk 39%). De lokale binding blijkt ook uit de woningtransacties: slechts in 18% van de woningtransacties (nieuwbouw en doorstromingsaanbod) zijn personen van buiten Zwartewaterland betrokken.



3.2.4. Kwantitatieve woningbehoefte 2010-2025¹

De toekomstige woningbehoefte wordt in hoge mate bepaald door de mate waarin de Genemuiders op hun eigen woonplaats gericht blijven. Er is geen reden om aan te nemen dat deze oriëntatie in de nabije toekomst sterk zal veranderen. De afgelopen vijf jaar heeft Genemuiden een aanzienlijk migratieverlies geleden. Zoals gezegd, is het niet denkbeeldig dat een deel hiervan te maken heeft met een bij de huishoudensvorming achtergebleven uitbreiding van de voorraad koopwoningen. Omdat dit moeilijk aantoonbaar is, zijn bij het ramen van de toekomstige bevolking en de toekomstige woningbehoefte verschillende scenario's opgesteld. Er zijn vier varianten met betrekking tot de migratie doorgerekend:

Scenario 1 migratie = trend 2005-2010: -75 per jaar

Scenario 2 migratie = 50% trend 2005-2010: circa -40 per jaar.

Scenario 3 migratie = 25% trend 2005-2010: circa -20 per jaar.

Scenario 4 migratie = 125% trend 2005-2010: circa -95 per jaar.

De scenario's geven een bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling (figuur 3.5).

Periode	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Inwonertal				
Inwoners 2010	10.055	10.055	10.055	10.055
Inwoners 2015	10.303	10.395	10.487	10.211
Inwoners 2020	10.497	10.680	10.864	10.314
Inwoners 2025	10.652	10.927	11.202	10.377
2010-2025	597	872	1.147	322
Huishoudens				
huishoudens 2010	3.310	3.310	3.310	3.310
huishoudens 2015	3.401	3.429	3.457	3.373
huishoudens 2020	3.532	3.593	3.655	3.470
huishoudens 2025	3.673	3.774	3.876	3.572
2010-2025	363	464	566	262

Figuur 3.5: Migratiescenario's

3.2.5. Kwalitatieve vraag

De mate waarin de bewoners aan Genemuiden gebonden kunnen worden hangt ook samen met de mate waarin het woningaanbod in kwalitatieve zin tegemoet komt aan de woonwensen van verhuisgeneigde bewoners en huishoudens.

Uitgangspunten voor het bouwprogramma in de koopsector voor de verschillende doelgroepen zijn (meest voorkomende marktsegmenten benoemd):

- Starters/jonge gezinnen hebben vooral belangstelling voor rijwoningen tot € 250.000 (71%) en in mindere mate voor twee-onder-een-kapwoningen (17%).
- De jonge gezinnen 30-44 jaar kennen eveneens veel belangstelling voor rijwoningen (55%), maar ook voor duurdere twee-onder-een-kapwoningen boven de € 200.000 (22%) en voor vrijstaande woningen boven de € 300.000 (12%).

¹ Referentiebeeld: in de jaren '90 groeide het inwonertal van Genemuiden met 20%, bij een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van 65 woningen per jaar. In die jaren was sprake van een evenwichtige migratiebalans (migratiesaldo = 0).

In de periode 2002-2009 bedroeg de groei circa 7,5% bij een netto toename van de woningvoorraad met circa 35-40 woningen per jaar. Het migratiesaldo bedroeg afgerond circa -75 personen per jaar.



- Bij de gezinnen met oudere kinderen verschuift de vraag naar twee-onder-een-kapwoningen boven de € 200.000 (22%) en naar vrijstaande woningen (21%), vooral in het dure segment. Ook is er belangstelling voor appartementen (19%). De vraag naar rijwoningen ligt veel lager (27%) maar is ook nog substantieel.
- De senioren 60-74 jaar kiezen vooral voor middeldure en dure appartementen (51%). Hierbij moet worden aangetekend dat dit profiel waarschijnlijk beïnvloed is door de forse nieuwbouw in dit segment in de afgelopen jaren. Dit kan betekenen dat er marktverzadiging kan gaan optreden. Aan de andere kant is het zo dat deze groep de komende jaren nog sterk in omvang toeneemt.
- Het aantal 75-plussers dat naar een koopwoning verhuisd is gering. Ouderen die verhuizen in de koopsector richten zich vooral op appartementen.

3.2.6. **Besluit**

Op grond van de bevindingen van het onderzoek heeft het college van burgemeester en wethouders op 7 juni 2011 besloten prioriteiten stellen in het woningbouwprogramma. Dat betekent dat vooralsnog de woningbouwambitie voor Tag West reikt tot 230 woningen en dat tevens prioriteit wordt verleend aan het centrumplan en aan de ontwikkelingen rond het zorgcentrum de Meente. Het college is voornemens deze bouwambitie over te nemen in de (concept-) structuurvisie

Verder heeft het college aangegeven dat het ten aanzien van overige ontwikkelingen aansluiting wenst aan de nieuwe concept-structuurvisie.

Scenariokeuze

Bij het nemen van zijn besluit kiest het college voor scenario 2 uit het woningmarktonderzoek op basis van de volgende overwegingen.

De afgelopen periode zijn er verschillende prognoses ten aanzien van de huishoudensontwikkeling in de Gemeente Zwartewaterland verschenen. De Primos prognose die wordt gehanteerd door de provincie Overijssel geeft aan dat het aantal huishoudens voor deze gemeente behoorlijk afneemt. Aangezien met name de prognose 2007 niet overeenkwam met werkelijke cijfers is door het onderzoeksbureau ABF een nadere analyse gemaakt ten aanzien van de door hen opgestelde prognose.

ABF stelt met deze notitie "Woningbouwafspraken Zwartewaterland" dd 18 juni 2010 dat de Primosprognose 2007 niet meer adequaat is. In plaats van een afname van het aantal huishoudens in de periode 2010-2019 met 276 huishoudens, zou eerder sprake zijn van een toename met ruim 220 huishoudens. Een verschil van ongeveer 500 huishoudens / woningen. Deze conclusie van ABF is opmerkelijk, omdat deze niet tot uitdrukking komt in de Primosprognose 2009. Die prognose komt ruwweg uit op een stabilisering van het aantal huishoudens en niet op de door ABF realistisch geachte groei van het aantal huishoudens met minimaal 220 woningen. De verklaring hiervoor ligt wederom bij de aannamen over de binnenlandse migratie. In de Primosprognose 2009 wordt nog steeds uitgegaan van



een negatief migratiesaldo (binnenlands + buitenlands) van bijna 280 personen per jaar, terwijl ABF in haar notitie "Woningbouwafspraken Zwartewaterland" dd 18 juni 2010 tot de conclusie komt dat een negatief saldo van 100 personen per jaar realistischer is. Het migratiesaldo is toegerekend naar de 3 kernen is waarbij voor Genemuiden rekening wordt gehouden met een negatief saldo van 40 personen.

Gesloten woningmarkt

In het onderzoek voor het bestemmingsplan is aangegeven dat Genemuiden een gesloten woningmarkt kent. De kernbinding binnen deze kern is het hoogst binnen de gemeente Zwartewaterland. Meer dan de helft van de verhuizingen in Genemuiden vindt plaats in de eigen kern. Onderlinge migratierelaties tussen de 3 grote kernen zijn nauwelijks aanwezig. Men verhuist binnen de eigen kern of naar een andere gemeente. Om te voorzien in de lokale behoefte is het dus nodig om in alle kernen over voldoende plancapaciteit te beschikken. De belangrijkste migratie relaties bestaan met omliggende gemeenten zoals Zwolle, Kampen en Steenwijkerland.

Woningaanbod

In het onderzoek wordt gesproken over een jaarlijks woningaanbod van 130 woningen. Dit aanbod bestaat zowel uit nieuwbouwwoningen als uit bestaande woningen, de verhouding is nieuwbouw : bestaande bouw is 1:4. Wat het effect is op de bestaande voorraad wanneer de ontwikkeling van Tag West van start gaat is moeilijk aan te geven. Een deel van de bestaande voorraad komt ten goede aan de eigen inwoners en er zal een deel gaan naar mensen die van elders komen. In het geval van Genemuiden hebben deze mensen van elders vaak economische binding met de kern of anders kerkelijke binding met de kern Genemuiden.

Concept-structuurvisie

De concept-structuurvisie gaat wat betreft nieuwbouw en de herstructurering van woningen in op de veranderde woningmarkt en de gevolgen daarvan voor de ambitie van de gemeente.

In het huidige collegeprogramma (2010-2014) is opgenomen dat onderzoek zal worden gedaan naar de kwantitatieve woningbehoefte. De reden hiervoor is met name het woningbouwprogramma zoals het nu is opgenomen in de prestatieafspraken met de provincie. Volgens die afspraken mag de gemeente Zwartewaterland de komende jaren (2010- 2014) 181 woningen bouwen. Dit aantal is gebaseerd op de tegenvallende huishoudensontwikkeling zoals die blijkt uit de onderbouwing van de zogenaamde Primos prognose op uit het aantal woningen wat de afgelopen is gebouwd.

Het onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De voorlopige conclusie strookt met de bevindingen van het eerder door Arcadis uitgevoerde onderzoek. Het onderzoek dient als basis voor het maken van keuzes in het uitvoeringsprogramma.

Andere ontwikkelingen zoals de transformatie van de 'Tapijtwijk' zullen naar verwachting in de periode van het uitvoeringsprogramma niet worden aangepakt.



De Tapijtwijk weliswaar in de structuurvisie van 2005 aangegeven, maar is in de periode na vaststelling van de Structuurvisie 2005 onderzocht en onder de huidige omstandigheden niet haalbaar bevonden.

3.3. Watertoets

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater, het oppervlaktewater en de veiligheid met betrekking tot de waterkering.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Tag-west te Genemuiden heeft er afstemming plaatsgevonden tussen waterschap Groot Salland, de gemeente Zwartewaterland en de ontwikkelingscombinatie Genemuiden (OCG)².

3.3.1. *Huidige situatie*

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch gebied. Het is in eigendom van de ontwikkelingscombinatie Genemuiden. Op basis van de AHN kan geconcludeerd worden dat de hoogte van het maaiveld varieert van circa NAP +0,3 m in het noorden tot circa NAP -0,6 à -0,8 m in het zuiden van het plangebied.

Uit monitoring van de grondwaterstand over de periode oktober 2009 tot mei 2010 blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het noorden op NAP -0,20 m ligt en in het zuiden op NAP -0,75 m.

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Ten oosten van het plangebied, langs de Tagweg, loopt een hoofdwatgang. In het plangebied lopen diverse kavelsloten. De watgang aan de oostzijde van Achter 't Tag wordt op het peil NAP -0,65 /-0,85 m (zp/wp) gehouden. Dit peil zal ook in de toekomst worden gehandhaafd in verband met paalfunderingen in het bestaande stedelijk gebied.

De watgang tussen Tag-Oost en het plangebied heeft een vast peil van NAP -1,10 m.

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door een primaire waterkering. Deze primaire waterkering is in het beheer van Waterschap Groot Salland. De overschrijdingskans bedraagt 1/2000 jaar.

3.3.2. *Beschrijving plan*

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van 470 woningen. Binnen het plan zijn een vijftal groene woonhoven voorzien. Deze woonhoven komen ca.

² Grontmij, Watertoets en natte paragraaf, waterhuishoudkundig onderzoek ontwikkeling Tag West (definitief), kenmerk GM-0030207, revisie 1, Zwolle 2011



1,0 meter hoger te liggen dan het omringend gebied. Rondom deze woonhoven wordt een wadi aangebracht. Deze zijn aangesloten op het bergings-/retentiegebied. De hoofdontsluitingsweg loopt centraal door het plangebied.

3.3.3. *Aandachtspunten huidige situatie/bestemmingsplan*

Waterkering

Langs de westzijde van het plangebied ligt een primaire waterkering. Een zone van zeven meter vanuit de huidige teen van de dijk dient vrij te blijven van particulier eigendom. Aansluitend aan deze zone is een strook van drie meter aanwezig voor een kwelsloot/afwateringssloot. Binnen deze zone mag een kwelsloot of bodempassage aangelegd worden c.q. gehandhaafd blijven. De eerste zone vanaf de teen van de dijk bedraagt totaal tien meter.

De bebouwingsvrije zone vanuit de binnenteen van de waterkering is vastgesteld op 20 meter conform de keur. Het stedenbouwkundig plan voldoet hier aan. Activiteiten binnen 20 meter uit de binnenteen zijn ontheffingsplichtig. Daarnaast moet voor ophoging, dan wel afgraving van het plangebied en de peilverlaging in de buitenbeschermingszone (gronden tot 100 meter uit de binnenteen) van de waterkering een grondmechanisch onderzoek verricht worden om de invloed van deze ingrepen in het plangebied op de waterkering te toetsen. De realisatie en/of uitbreiding van de kwelsloot mag geen negatieve invloed hebben voor de veiligheid en stabiliteit van de waterkering.

Riolering

Binnen het plangebied wordt vuilwater gescheiden van regenwater. Voor het vuile huishoudelijke water wordt een DWA-riolering aangelegd die zorgt voor afvoer richting de waterzuivering.

Het schone water zal richting het oppervlaktewater worden afgevoerd (eventueel in combinatie met zuivering van wegwater door middel van wadi's of berm passages).

Afwatering

Uitgangspunt van gemeente Zwartewaterland is dat regenwater bovengronds via goten wordt afgevoerd naar bergingsvoorzieningen. Het voordeel van bovengrondse afvoer is dat het regenwater zichtbaar blijft en verkeerde en illegale aansluitingen niet mogelijk zijn. Door deze zichtbare afwatering worden burgers meer betrokken bij het duurzaam omgaan met regenwater en het komt de beleving van de bewoners ten goede.

Binnen het stedenbouwkundig plan is voor de afvoer van water onderscheid gemaakt tussen de hoofdontsluitingsweg en de wegen in de woonwijken. De groene woonhoven komen circa 0,40 tot 1,0 meter boven de omgeving uit te liggen en krijgen een eigen infiltratievoorziening.

Molgoten

Het regenwater van daken en kavelverharding zal zoveel mogelijk aan de voorzijde van de kavel bovengronds worden aangeboden op het openbaar gebied. Het achterdakvlak van tussenwoningen zal samen met de kavelverharding aan de



achterzijde van de woningen bovengronds aan de achterzijde van de woning worden aangeboden op het achterpad. Achterpaden worden onder afschot gelegd richting het openbaar gebied.

Molgoten in de wegen transporteren het water richting een bodempassage en/of zuiveringsvoorziening.

Groengoten

Rondom de woonhoven ligt een bodempassage met een diepte van 0,40 m (inclusief 0,10 m waking), een bodembreedte van 0,70 m en een talud van 1:3. De bovenbreedte van deze bodempassage is minimaal 3,10 m. De capaciteit van de groengoten rondom de woonhoven is onvoldoende (< 4 mm) om te functioneren als zuiveringsvoorziening voor al het aangesloten verhard oppervlak. De groengoten zijn aangesloten op de zuiveringsvoorzieningen aan de buitenzijde van het plangebied. Daar vindt de voorzuivering plaats middels een bermassage. Geadviseerd wordt om de bodem van de bodempassage te voorzien van een grondverbetering (drainzand) en een drainage. De drainage dient minimaal boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van NAP -0,20 m te liggen.

Hoofdontsluitingsweg

De hoofdontsluitingsweg ontsluit de Greente en de polder ten westen van het plangebied. De ruimte voor het aanbrengen van een bodempassage met voldoende capaciteit is beperkt. Omdat op deze weg veel verkeersbewegingen plaats vinden is te verwachten dat het regenwater meer verontreinigde stoffen van de weg wordt meegenomen. In de hoofdontsluitingsweg is een IT-riool voorzien waarop zowel de hoofdontsluitingsweg als ook de aangrenzende woningen langs de hoofdontsluitingsweg worden aangesloten.

Bij toepassing van IT-riolen moeten deze in een normale situatie boven GHG aangelegd worden, waarbij de minimale dekking 0,8 meter is. Gezien de optredende grondwaterstanden is dit niet in het gehele plangebied mogelijk, tenzij er extra wordt opgehoogd.

De hoge GHG's (gemiddeld hoogste grondwaterstanden) in het plangebied, in de noordkant van het plangebied NAP -0,20 m en aan de zuidzijde circa NAP -,0,75 m, zullen naar verwachting in de toekomst dalen. Deze daling komt voort uit de verlaging van het oppervlaktewaterpeil naar NAP -1,10 m en het aanbrengen van een zandcunet tot op de zandondergrond (zand-op-zand) in de wegcunetten. Bij een aanlegniveau van het plangebied op NAP +0,40 m en een toekomstige geschatte grondwaterstand van NAP -0,80 m is het mogelijk om een IT-riool toe te passen. Het IT-riool dient te worden voorzien van een interne drempel met een hoogte van minimaal NAP -0,20 m. Bij lage grondwaterstanden is infiltratie mogelijk naar de ondergrond en het omliggend zandpakket. Bij hoge grondwaterstanden zal er gedeeltelijk infiltratie plaats vinden en zal overstort plaatsvinden op het oppervlaktewater.

Groene kamers

De groene kamers komen circa 0,40 tot 1,0 meter boven de omgeving te liggen. Dit biedt de mogelijkheid om waterberging in de groene kamers te realiseren. Per m² verhard oppervlak dient een infiltratievoorziening aangebracht te worden waarin



minimaal 20 mm regenwater geborgen kan worden. Door de aanleg van bergingsvoorzieningen in de vorm van infiltratiekragen is voldoende ruimte voor berging binnen de groene kamers aanwezig.

Oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem zal aansluiten bij het peil van Tag-Oost zodat een robuust watersysteem ontstaat zonder veel kunstwerken (stuwen en gemalen). Ook doodlopende watergangen moeten voorkomen worden. Het oppervlaktewaterpeil in Tag-Oost, NAP -1,10 m, wordt ook voor Tag-west aangehouden.

Grondwateroverlast

Het plangebied kent relatief hoge grondwaterstanden. De ontwateringsnorm is 0,80 m (afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en maaiveld). Bij verandering van het peil van het oppervlaktewater zullen de grondwaterstanden meebewegen. Uitgegaan wordt van een drooglegging van minimaal 1,0 m.

Het gehele plangebied wordt minimaal tot NAP + 0,4 m opgehoogd. Dit sluit aan op het peil in plangebied Tag-Oost. Het noordelijk deel van het plangebied dient minimaal tot NAP +0,6 m opgehoogd te worden.

Om wateroverlast bij zeer extreme situaties te voorkomen wordt geadviseerd om de drempelhoogte van de bebouwing 30 cm boven straatpeil aan te leggen.

Drainage mag slechts worden gebruikt als deze enkel wordt aangewend om de hoge grondwaterpieken af te vangen. Over het algemeen komt dit overeen met een aanleghoogte van de drainage overeenkomstig de GHG. Drainage mag dus niet dienen voor een constante afvoer van grondwater naar het oppervlaktewatersysteem.

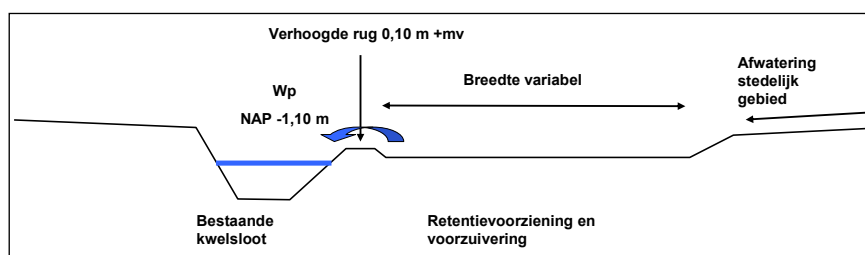
Berging en voorzuivering

Door een toename van het verharde oppervlak zal regenwater versneld tot afvoer komen. De piekafvoer van stedelijk water uit het plangebied mag niet meer bedragen dan de landbouwkundige afvoer (1,2 l/s/ha). Nieuw stedelijk gebied moet ontworpen worden met voldoende ruimte om regenwater vast te houden en te bergen. Gezien de bodemopbouw is infiltratie van regenwater niet mogelijk. Dit houdt in dat bergingsvijvers of -watergangen binnen het plangebied moeten worden aangelegd, waarbij T=100+10% geborgen kan worden tot aan maaiveld.

Waterberging vindt gedeeltelijk plaats in de groengoten binnen de woonwijken. Daarnaast zal waterberging plaats vinden in de zone langs de primaire waterkering die tevens functioneert als zuiveringsvoorzieningen en in het aanwezig oppervlaktewater rondom het plangebied. De bestaande kwelsloot langs de primaire waterkering zal worden gehandhaafd en wordt verbonden met de watergangen langs de Tagweg aan de oostkant van het plangebied. De zuiveringsvoorziening krijgt een peil van NAP -0,20 m.

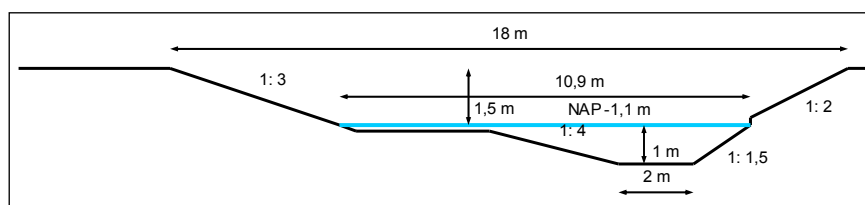


In het stedenbouwkundig plan is 23.302 m² beschikbaar voor waterzuivering* en totaal 18326 m² voor waterberging, beide oppervlakten zijn inclusief de ruimte buiten het plangebied. Uitgaande van het principe profiel zoals aangeven in figuren 3.6 en 3.7 kan een neerslaggebeurtenis T=100+10% geborgen worden. Hierbij is er vanuit gegaan dat onderhoud van de kwelsloot gepleegd kan worden vanaf de zijde van de primaire waterkering en vanuit de droogvallen de waterberging. Bij een verhardingspercentage van 60% van de uitgeefbare grond bedraagt de peilstijging 0,40 m. Het ontwerp is ook getoetst op een T=250+10%. Daarbij bedraagt de peilstijging 0,67 m. Daarmee voldoet het ontwerp aan de eis.



Figuur 3.6: Principeprofiel bestaande welsloot langs de primaire waterkering met bergingsvoorziening

Bij de watergang langs de oostkant van de hoofdontsluitingsweg dient rekening te worden gehouden met ruimte voor onderhoud. Ten behoeve van onderhoud is een strook van minimaal 5,0 m nodig indien rijdend onderhoud wordt gepleegd. Bij varend onderhoud dient de watergang minimaal 1,0 m diep te zijn met een bodembreedte van 2,0 m. De huidige watergang aan de oostkant van het plangebied wordt verbreed en zal variëren in breedte. Het eerste deel van de hoofdontsluitingsweg vanaf de rotonde richting het noorden wordt het volgende profiel voorgesteld van de watergang. De plasberm varieert in breedte. Uitgangspunt is dat de watergang aan de oostkant van het plangebied varend wordt onderhouden.



Figuur 3.7: Principeprofiel watergang langs de oostkant van het plangebied

3.4. Milieuaspecten

Vanwege het feit dat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) hiernaar onderzoek te worden uitgevoerd.



In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan:

- geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- luchtkwaliteit;
- milieuhinder vanwege (agrarische) bedrijven;
- bodemkwaliteit;
- externe veiligheid.

3.4.1. Geluidhinder vanwege het wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Daartoe is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied zal worden ontsloten door de hoofdontsluitingsweg. Deze zal ook een doorgaande functie hebben. Om die reden is onderzocht welke geluidsbelasting verwacht kan worden. De berekening is uitgevoerd met de volgende aannamen:

- in Tag West worden 470 woningen gebouwd;
- per woning vinden dagelijks 6 ritten plaats;
- deze ritten zijn verdeeld over de hoofdontsluitingsweg op basis van een inschatting van de
- richtingen: 80% van het verkeer gaat naar het zuiden en 20% gaat naar het noorden.
- van en naar de wijk Greente rijden volgens tellingen in totaal 1600 motorvoertuigen per etmaal;
- van en naar de polder rijden in totaal 500 motorvoertuigen per etmaal;
- het verkeer van en naar de wijk Tag Oost verdeelt zich over de vier toegangen: de twee noordelijke toegangen zijn ieder goed voor 10% van het verkeer, de twee zuidelijke toegangen ieder voor 40%;
- de toegang van het Koppel naar het centrum is afgesloten voor autoverkeer.
- de maximaal toegestane snelheid is 30 km/uur;
- de akoestische eigenschappen van de wegdekverharding is vergelijkbaar met standaard asfaltbeton.

In figuur 3.8 is per wegvak weergegeven wat de afstand is van de weg tot de gevel van de woning. De afstand geeft aan waar vanaf de weg kan worden gebouwd zonder overschrijdingen van de maximale binnenwaarde. De maximale binnenwaarde is 33 dB. De standaard isolatiewaarde van een woning bedraagt 20dB. Omdat nieuwe woningen al snel 25 dB halen is daarvan uitgegaan. Indien dichter op de weg wordt gebouwd dan de aangegeven afstand is bijvoorbeeld dubbele kierdichting, extra isolerend glas en/of minder glas aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg nodig.



Figuur 3.8: Verkeersintensiteit (motorvoertuigen per etmaal) per wegvak en afstand 33 dB-contour vanaf weg

3.4.2. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde; of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of



- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van veel minder dan 1.500 woningen en voldoet daarmee aan bovenstaand criterium. Derhalve hoeft op basis van het voorgaande geen onderzoek te worden uitgevoerd.

3.4.3. Milieuhinder vanwege agrarische bedrijven

Ten westen van het plangebied liggen drie bedrijven: een hoveniersbedrijf annex tuincentrum, een riethandel en een rundveebedrijf. Onderzocht is in hoeverre de hinder die de bedrijven veroorzaken van invloed is op de nieuwe woonwijk.

Bij het hoveniersbedrijf en de riethandel is gezien de aard van de bedrijven met name geluid mogelijk de grootste bron van hinder. Op grond van de Wet Milieubeheer mogen er geen woningen worden gebouwd binnen een straal van 50 meter van het erf waarop de inrichting is gevestigd.

Bij het rundveebedrijf speelt geurhinder de belangrijkste rol. Op grond van de Wet geurhinder mogen er geen woningen worden gebouwd binnen een straal van 100 meter van het erf waarop de inrichting is gevestigd.

Het hoveniersbedrijf en tuincentrum is gelegen aan de Greenteweg 5 te Genemuiden. Het bedrijf viel in het verleden onder de AMVB detailhandel maar nu onder het Activiteitenbesluit type B bedrijf (geen vergunning waarvoor de BARIM van toepassing is). De CBI-code is 0141.1 (hoveniersbedrijven). Volgens de veel gehanteerde normering van het *groene boekje*³ is geluid de grootste bron van hinder en geldt daarvoor een zone van 50 meter. Dat betekent dat binnen een straal van 50 meter van het erf waarop de inrichting is gevestigd geen woningen mogen worden gebouwd.

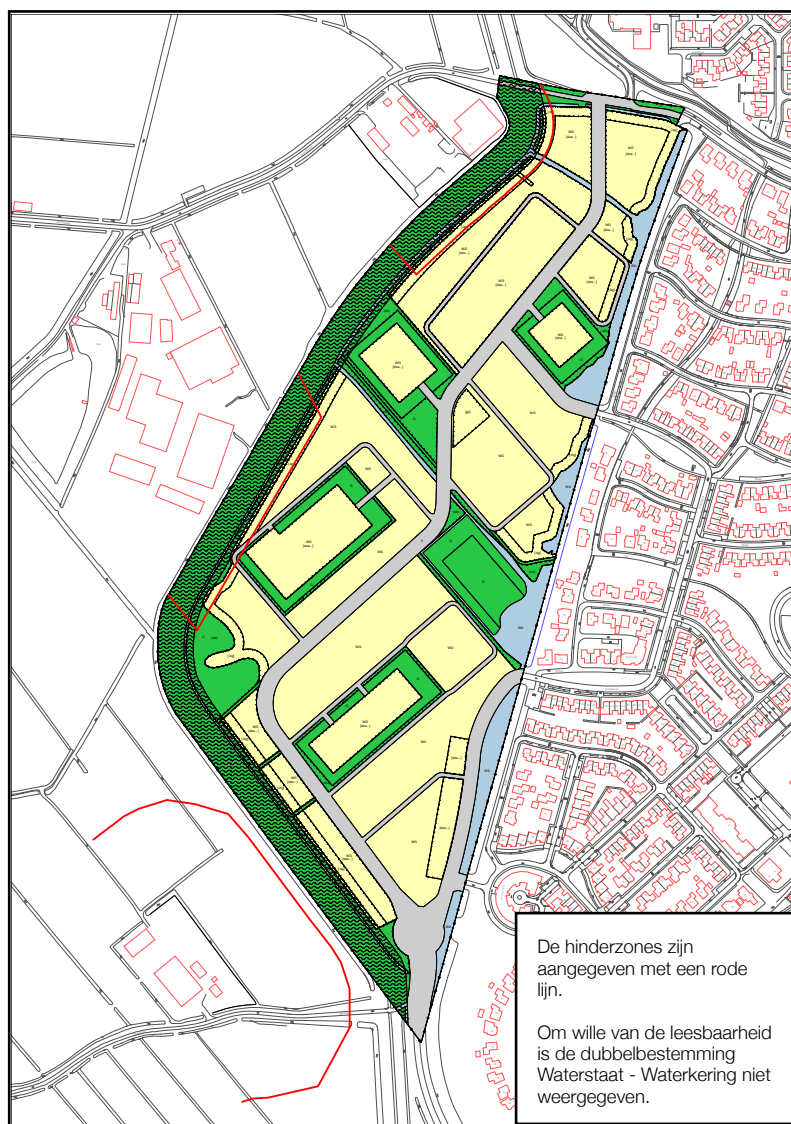
De riethandel ligt aan de Greenteweg 7 te Genemuiden (8281RC). Het bedrijf viel in het verleden onder de AMVB opslag maar nu onder het Activiteitenbesluit type B

³ VNG, Bedrijven en milieuzonering, Den Haag, 2009



bedrijf (geen vergunning waarvoor de BARIM van toepassing is. De CBI-code is 205 (kurkwaren-, rieten vlechtwerkfabrieken).

Volgens de veel gehanteerde normering van het *groene boekje* is geluid de grootste bron van hinder en geldt daarvoor een zone van 50 meter. Dat betekent dat binnen een straal van 50 meter van het erf waarop de inrichting is gevestigd geen woningen mogen worden gebouwd.



Figuur 3.9: Hinderzones van nabijgelegen bedrijven

Het rundveebedrijf ligt aan de Matenweg 1 te Genemuiden (8281RS). Het bedrijf valt onder de AMVB landbouw. De CBI-code is 0121 (fokken en houden van rundvee).

Volgens de veel gehanteerde normering van het *groene boekje* is geur de grootste bron van hinder en geldt daarvoor een zone van 100 meter. Dat betekent dat binnen een straal van 100 meter van het erf waarop de inrichting is gevestigd geen woningen mogen worden gebouwd.



In het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan worden deze hinderzones in acht genomen (figuur 3.9).

3.4.4. Bodemkwaliteit

In de zomer van 2009 heeft Grontmij in opdracht van de gemeente Zwartewaterland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Volkstuinen

In de grond en of het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, PAK en/of naftaleen gemeten. De opgestelde hypothese "verdachte locatie", is daarom strikt genomen juist! Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Zintuiglijk is geen asbest waargenomen in de bodem en deze is daardoor niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging.

Grontmij adviseert om een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 met asbestanalyses uit te voeren om meer zekerheid te krijgen over het voorkomen van asbest in de bodem. Na dit onderzoek kan de uitspraak wel of niet verontreinigd met asbest gedaan worden.

Watergang

In de sliblaag zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen gemeten. De opgestelde hypothese 'verontreinigde locatie' is daarom strikt genomen niet juist, er is dan ook geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Het slib uit de watergang mag verspreid worden over de aangrenzende percelen of worden toegepast op landbodems met kwaliteitsklasse achtergrondwaarde.

Overig terrein

In de grond en of in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie gemeten. De opgestelde hypothese 'verdachte locatie', is daarom strikt genomen juist. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Gronddepot

De grond en het grondwater ter plaatse van het gronddepot zijn niet onderzocht. Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit kan worden uitgevoerd na afvoer van het gronddepot.

Resumerend

Gezien de resultaten van het bodemonderzoek zijn er voor de onderzochte terreindelen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

⁴ Grontmij, Verkennende bodemonderzoek - Tag West te Genemuiden, kenmerk 050651 revisie D1, Arnhem 2009



Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor wordt mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond of wordt op grond van het overgangsrecht nog gebruik gemaakt van het Bouwstoffenbesluit.

3.5. Externe veiligheid

In de zomer van 2009 heeft Grontmij een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige risicobronnen nabij of binnen het plangebied⁵. Uit het onderzoek is gebleken dat uit het oogpunt van externe veiligheid er geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plangebied.

Sinds de uitvoering van dat onderzoek is in de omgevingsverordening van de provincie de verplichting opgenomen onderzoek te doen naar overstromingsrisico's.

3.5.1. Overstromingsrisico

Quickscan

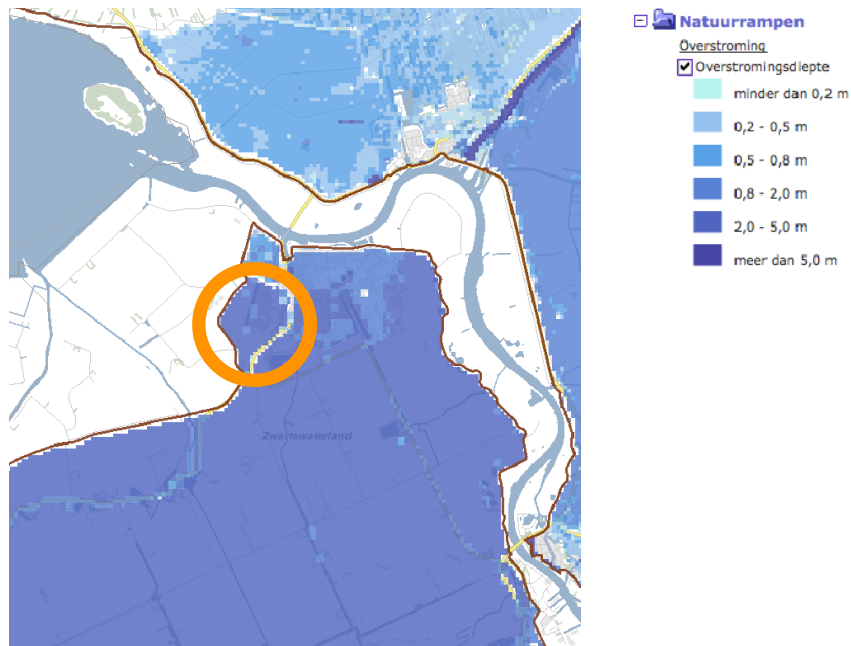
Het plangebied ligt in dijkkring 10, Mastenbroek. Deze dijkkring wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van permanente functies die gevoelig zijn voor overstromingen en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 10 is het verplicht aandacht te schenken aan de waterveiligheid.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingkans genormeerd op 1/2.000e per jaar. In het project Veiligheid Nederland in Kaart wordt de actuele kans op een overstroming per jaar groter dan 1% geschat. Indien de geïdentificeerde zwakke plekken in de dijkkring zijn aangepakt bedraagt de geschatte overstromingskans 1/400e per jaar (Rijkswaterstaat DWW & Jacobs, 2005). Conform de aanname van het PBL, wordt voor de overstromingsrisicozonering bij een dergelijke overschrijdingkans (norm) uitgegaan van een kleine kans op overstroom (Pieterse e.a., 2009).

Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter (figuur 3.10).

⁵ Grontmij, Quickscan plangebied Tag West te Genemuiden - Quickscan externe veiligheid kenmerk W&E-1024837-IV, revisie D1, De Bilt, 2009



Figuur 3.10: Maximale waterdiepte na een dijkdoorbraak.

Bron: Provincie Overijssel

Wat betreft de tijd die het duurt dat het plangebied onder water staat na een dijkdoorbraak bij IJsselmuiden - het meest waarschijnlijke scenario - geeft figuur B enig inzicht. De kaart geeft nog de situatie weer toen het plangebied nog buitendijks lag.

Het plangebied lag voorheen buitendijks, maar nu binnendijks na de aanleg van een nieuwe dijk eind jaren 90 van de vorige eeuw. Het ligt dus tussen beide dijken. Het plangebied komt daardoor alleen onder water te staan bij een doorbraak van de nieuwe dijk langs het plangebied. Het feit dat ten noorden van het plangebied een deel van de oude dijk wordt afgegraven betekent een geringe vergroting van de overstromingskans. Ook de noordelijk van het plangebied gelegen wijk De Greente ligt tussen de oude en de nieuwe dijk.

Geschiktheidsbeoordeling

Dijkkring 10 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. Zoals hierboven is beschreven vormt het plangebied daarop een uitzondering. Niettemin is de aanleg van Tag West een zwaarwegend maatschappelijk belang omdat de nieuwe wijk voorziet in de elders in deze toelichting onderbouwde woningbehoefte.

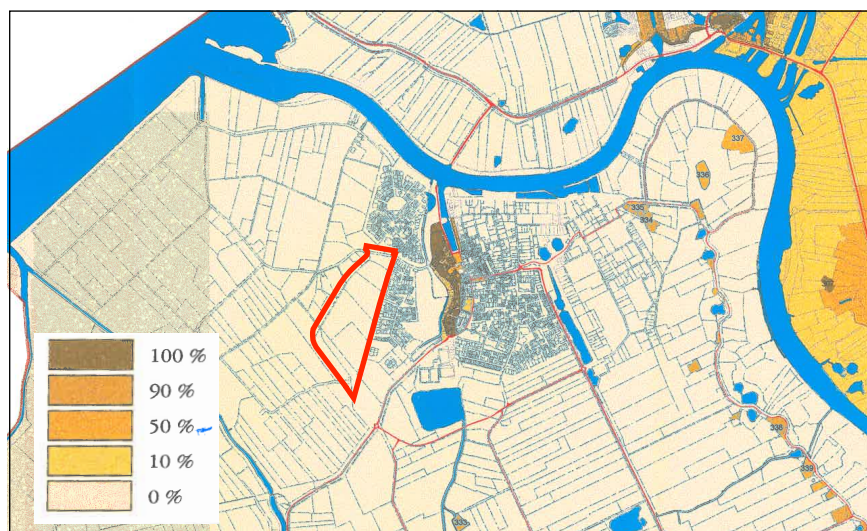
Maatregelen

De kans op een overstroming van het plangebied is gering en overstromingsdiepte beperkt. Met de veiligheidsregio is afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming.



3.6. Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de actuele gemeentelijke archeologische waardenkaart (figuur 3.11) mag worden aangenomen dat er geen archeologische vondsten in het plangebied te verwachten zijn. Er is daarom geen reden om nader archeologisch onderzoek te doen.



Figuur 3.11: Uitsnede uit archeologische waardenkaart gemeente Zwartewaterland

Het bovenstaande neemt niet weg dat indien onverhoopt een archeologische vondst wordt gedaan, er alsnog nader onderzoek moet plaats vinden.

3.7. Natuurtoets

In de zomer van 2010 is door de Grontmij een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied⁶. De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

3.7.1. *Samenvattende conclusies*

Er zijn geen significant negatieve effecten op de habitats van de Natura 2000 gebieden: Uiterwaarden Zwartewater , Zwarte Meer, Wieden en Olde maten- Veerslootslanden aanwezig, omdat de ontwikkeling bij Genemuiden buiten de Natura gebieden plaats vindt. Realisering van woningbouw (inclusief een kerk) in Tag West geven ook geen effecten vanwege versnippering, vanwege effecten op de waterhuishouding, vanwege licht, geluid of vanwege verstoring van het habitat. De toename van de bevolking als gevolg van de woningbouw geeft geen effecten op beschermde Natura 2000 gebieden, omdat het een verwaarloosbare kleine toename van de recreatiedruk in de Natura 2000 gebieden geeft.

Ook externe effecten zijn niet aanwezig. Een habitatsoort zoals de Zwarte stern van de populatie bij Cellemuiden (doelsoort Natura gebied Uiterwaarden Zwartewater)

⁶ Grontmij Nederland, Natuurtoets toekomstige woonwijk Tag West Genemuiden, Zwolle, 2010



foerageert hier niet. Voor andere doelsoorten van Natura 2000 van elders, zoals de Purperreiger uit de Wieden zijn de sloten ongeschikt en is het gebied te onrustig. De soort is wel regelmatig te zien in de polder Mastenbroek.

De ontwikkeling Tag West is niet strijdig met EHS beleid of met de Flora en faunawet.

3.7.2. *Natuurbeschermingswet en EHS*

Er is geen strijdigheid met Natura 2000 en er is daarom geen vergunning nodig in het kader van de Natuurbeschermingswet. De toekomstige woonwijk ligt niet in de EHS en dus is het "nee – tenzij" beginsel dat compensatie vergt is eveneens niet aan de orde.

3.7.3. *Flora- en faunawet*

In het plangebied zijn diverse tabel 1 diersoorten aanwezig en een tabel 1 plantensoort. Voor tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling van de F&F wet. De ringslang is een tabel 3 soort. Mocht deze soort toch voorkomen of nog waargenomen worden voorafgaand aan het bouwrijp maken dan is een ontheffing in het kader van de F&F wet nodig.

3.7.4. *Aanbevelingen*

Er zijn een aantal aanbevelingen hierna gegeven die samenhangen met de zorgplicht ten aanzien van natuur.

1. Aanbevolen wordt om in juni, juli tenminste een half jaar voor het bouwrijp maken nog één keer de sloten en waterpartijen waar open water aanwezig is te bemonsteren op voorkomen van kleine modderkruiper en ringslang. Als de beschermde soort dan niet aangetroffen wordt, is geen ontheffing nodig. Wordt de soort wel aangetroffen dan blijkt uit het eerder onderzoek van Ecogroen uit 2007 dat het gaat om migrerende individuen vanuit populaties elders in Noordwest Overijssel. In dat geval moet een ontheffing gevraagd worden onder aangeven welke maatregelen getroffen worden (mitigerende maatregelen zoals vervangende biotopen en verplaatsen van individuen). De mitigerende maatregelen worden in ieder geval aanbevolen vanwege andere niet strikt beschermde soorten (zie hierna) en dus kan het stedenbouwkundig ontwerp daar al op inspelen.
De grens van het ganzengebied in de Omgevingsvisie Overijssel is niet aangepast aan de actuele situatie bij Genemuiden.
2. Aanbevolen wordt dat de gemeente een overleg organiseert met de provincie om duidelijkheid te krijgen over de begrenzing "ganzengebied" nabij Genemuiden. De huidige overlap van arcering ganzengebied met Tag West is immers onduidelijk en kan aanleiding geven tot vragen.
Dat overleg kan het best plaats vinden voordat communicatie over het ontwerp bestemmingsplan gaat starten.



4. Het plan

4.1. Context

Genemuiden is circa 500 jaar na Chr. ontstaan als nederzetting aan de loop van het Zwarte water 'de mond van Gene'. De aanwezigheid van het water heeft lange tijd een belangrijke betekenis gehad voor het ontstaan en de groei van het toenmalige 'Gelmuda' zowel voor de ruimtelijke ontwikkeling als voor de economie. De bebouwing lag als lint langs de Kamperzeedijk aan de haven. Achter deze lintbebouwing zijn parallelle linten aangelegd. Gelmuda ontwikkelde zich tot vissersdorp en ontving in 1275 stadsrechten. Voor buitendijkse uitbreidingen zijn nieuwe dijken aangelegd als bescherming tegen wassend water. De aanwezigheid van die dijken is een belangrijk kenmerk in de ruimtelijke structuur van de stadsontwikkeling. Behalve vis leverde het water ook biezen. Uit de verwerking van de biezen tot matten is een bloeiende tapijtindustrie ontstaan. Genemuiden heeft een uitzonderlijk groot industrieterrein dat ongeveer de helft van het gebouwd oppervlak beslaat.

De aanwezigheid van dijken is ook bepalend voor de karakteristiek van het polderlandschap dat de stad omringt. Het land ten westen van de Kamperzeedijk kan in extreme situaties nog blank komen te staan. Het agrarische polderlandschap heeft een open karakter met geclusterde begroeiing rond boerderijen. Sommige boerderijen staan op een terp. Langs de dijken liggen ter plaatse van oude dijkdoorbraken kleine plassen met rietvegetatie. Deze 'wielen', ontstaan door uitschuring hebben een eigen karakteristiek. Veelal is de dijk ter plaatse om de wiel geleid. De dijk slingert ter plaatse om de wiel heen.

Genemuiden is bereikbaar over het Zwarte Water en over de kruin van de Kamperzeedijk. De Kamperzeedijk loopt dood in de haven aan het Zwarte water. Aan de kop van de haven ligt van oudsher een veerpont naar de Veerweg aan de overzijde van het water. De Veerweg leidt naar Zwartsluis. De N759 over de Kamperzeedijk is aan de zuidelijke rand van Genemuiden afgeleid met een randweg in oostelijke richting. De Randweg biedt een directe verbinding naar het industrieterrein.

4.2. Het projectgebied

Aan de westrand van Genemuiden ligt de ontwikkellocatie Tag. De naam Tag is afgeleid van 'het Hag', het bos aan de westzijde van de Kamperzeedijk. De ontwikkellocatie ligt achter 't Hag. Tag is opgedeeld in een deelgebied Tag Oost en Tag West. Het projectgebied Tag West is wat het stedenbouwkundig plan betreft circa 23 ha groot. De deelgebieden worden gescheiden door een doorgaande watergang. Tag Oost is reeds gerealiseerd. Aan de noordzijde ligt de wijk de Greente en de Greenteweg. Zowel de Greente als Tag Oost zijn voor de ontsluiting aangesloten op de infrastructuur in Tag West. Tag West en de Greente liggen aan een doorgaande waterkerende dijk. Ook tussen de Greente en Tag West ligt een dijk. Deze dijk wordt deels vergraven tot een watergang. Ter plaatse van de



aansluiting met de nieuwe waterkerende dijk komt een schegvormig vlak vrij. Op deze scheg tussen Greente en Tag West aan de ontsluiting naar de boerderijen in de polder wordt een nieuwe kerk opgericht. In het project liggen drie watergangen en een dijksloot. De belangrijkste watergang is de watergang langs de huidige Tagweg. Op deze watergang sluiten ontwateringssloten aan. De noordelijke watergang ter plaatse van het huidige volkstuintencomplex heeft ecologische waarde.

4.3. Het planconcept

Bij het opstellen van het planconcept (figuur 4.1) zijn naast de programmatische uitgangspunten een drietal uitgangspunten leidend geweest. Dit zijn de inpassing in de omgeving, de ontsluiting van Tag West in combinatie met de ontsluiting van de Greente en Tag Oost, en duurzaamheid. De uitgangspunten zijn verwerkt in een hoofdstructuur.

4.3.1. *De hoofdstructuur*

De structuur is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en kenmerken van het omringende landschap. De afwatering vindt plaats naar waterbergingen aan de randen van het plan. De hoofdontsluiting ligt als autonoom lint in het hart van het plangebied en verbindt de aangrenzende wijken met de zuidelijk ontsluiting naar de provinciale weg. De verkaveling is geordend in orthogonale stelsels. De stelsels voegen zich in de landschappelijk onderlegger. Er zijn verbijzonderingen opgenomen in de vorm van vier kamers met een groene rand en een centrale parkkamer. De kamers, de waterpartijen en de autonoom slingerende centrale ontsluiting leiden tot een gedifferentieerd plan met onderscheidende woonmilieus.

4.3.2. *Inpassing omgeving.*

Tag West beëindigt Genemuiden aan het westelijke, open landschap. De relatie tussen landschap en stad vereist zorgvuldigheid en is daarom een belangrijk thema in het planconcept. De bestaande landschappelijke structuur van het buitengebied en het projectgebied zijn als onderlegger gebruikt. De orthogonale stedenbouwkundige ordening is daarom afgestemd op twee te behouden sloten, één centraal in het projectgebied en de ecologisch meest waardevolle sloot ter plaatse van het volkstuinten complex. Daarnaast is er ook een ruimtelijke verwantschap gezocht met het landschap. Geïnspireerd op de met bomen omzoomde carrévormige boerderijen in het open agrarische landschap zijn kamervormige accenten opgenomen in de structuur. De 'groene' kamers dragen bij aan de differentiatie van het gebied. De gewenste zachte overgang van stad naar land is vertaald in een ontwerp-missie die het landelijke/dorpse als focus heeft. Aan de Oostzijde grenst Tag West over de volle lengte aan op de eerder gerealiseerde wijk Tag Oost. Langs de grens ligt een rechte watergang. Het lineaire karakter is aan de Tag West zijde verlaten zodat er voor zowel Tag Oost als Tag West meer ruimtelijke kwaliteit ontstaat. De uitlopers van de groenstructuur in Tag Oost reiken op drie plaatsen tot Tag West. Deze structuur is als groenstructuur en als verbinding doorgezet zodat er een samenhangend geheel ontstaat. Ter plaatse van de entree



Figuur 4.1: Stedenbouwkundig plan

van Tag Oost aan het Hoofdspoor is een verbijzondering aangebracht in de vorm van een parkkamer. Deze groen voorziening is bedoeld als schakel tussen de beiden delen van de wijk. Tussen de twee aansluitingen met het Hoofdspoor ligt nu een doodlopende groenlob. In het planvoorstel wordt deze lob gecontinueerd met een voetbrug naar een pad langs de watergang naar de dijk. De opgangen naar de dijk zijn bedoeld als recreatieve verbindingen naar het buitengebied. Ook de



bebouwing voegt zich in de landelijke, dorpse context. Bebouwingskarakteristieken als kappen, laag aankappen aan de landschapszijde, compacte bouwvolumes, gebruik van aardse kleuren etc dragen bij aan een vanzelfsprekende overgang naar het landelijk gebied

4.3.3. De ontsluiting

De wijkontsluiting van Tag West is tevens de belangrijkste ontsluiting voor de Greente en Tag Oost. Ten behoeve van deze primaire ontsluiting is na uitvoerig onderzoek een zorgvuldige en integrale afweging gemaakt tussen een randweg en een weg door het plangebied. Deze afweging heeft geleid tot de ligging, profiel en inrichting van de weg zoals deze in dit plan zijn opgenomen. Hiermee wordt gestreefd naar een ontsluitingsprincipe dat past bij het dorpse karakter van Genemuiden en Tag-West. Bij de vormgeving en inrichting van de weg is specifiek aandacht besteed aan het zoveel mogelijk beperken van de negatieve aspecten zoals geluid, barrière werking en snelheid.

De verkeersstroom van Tag Oost is zo zuidelijk mogelijk met een rotonde aangesloten op de nieuwe ontsluitingsweg. Dit ontlast de verkeersdruk in Tag West en maakt het mogelijk om een ontsluitingsweg met een dorps bebouwingskarakter te realiseren. Het profiel met een rijbaan en fietsstroken sluit aan op de weginrichting in Tag Oost. De hoofdontsluitingsweg sluit in het noorden aan op het verlengde van de Bereklaauw. Tag Oost sluit op drie plaatsen aan op de nieuwe ontsluitingsweg. De weg slingert autonoom door de stedenbouwkundige structuur. Met het inrichten van de weg wordt de maximum snelheid van 30 km/u afgedwongen.

Er worden verkeersplateaus toegepast op belangrijke aansluitingen en er liggen erfontsluitingen aan de weg.

De 'shared space' inrichting in de woonstraten waarbij gemotoriseerd verkeer en fiets verkeer gebruik maakt van de zelfde weg voldoet volledig aan de principes van 'Duurzaam Veilig' en draagt bij aan een duurzaam dorps/landelijk milieu.

De woonstraten maken deel uit van de orthogonale verkavelingsrasters. De woonstraten liggen als lussen aan de ontsluitingsweg. In de ontmoeting van de verkavelingsrasters en de randen van het projectgebied ontstaan restoppervlakken. Deze oppervlakken zijn ontsloten met korte doodlopende erfontsluitingen. De vier bijzondere 'kamers' hebben een specifieke, afwijkende ontsluiting.

Met de aansluitingen op Tag Oost is Tag West direct verbonden met het hoofdfietsnet. Het plan voorziet in aanvullende recreatieve verbindingen met het pad op de kruin van de dijk.

4.3.4. Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw is een belangrijk aandachtspunt. De duurzaamheid in dit stedenbouwkundige plan komt tot uitdrukking in de gekozen ontsluitingsstructuur, behoud van bestaande watergangen, de waterstructuur, het overwegend zichtbaar afwateren en voorzuiveren van hemelwater van daken, de oriëntatie van woningen en tuinen op de zon, de differentiatie van eenheden woonmilieus, sociale cohesie,



biodiversiteit en contact met water en landschap. Met het stedenbouwkundig plan wordt een goede basis gelegd voor verdere uitwerking van duurzaamheidsprincipes.



Bestemmingsplan Tag West - Toelichting



5. Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan (figuur 5.1) biedt de mogelijkheid om 230 van de ongeveer 470 woningen waarin het stedenbouwkundig plan uit hoofdstuk 4 voorziet, te bouwen. Onzekerheid over de ontwikkeling van de woningmarkt is hiervoor de reden. Dat neemt niet weg dat indien de voorziene marktontwikkeling dat rechtvaardigt, het mogelijk gemaakt zal worden om meer woningen te bouwen. Daartoe zijn in verschillende artikelen wijzigingsbepalingen opgenomen.

Referentieplan

In de wijzigingsbepalingen wordt verwezen naar een referentieplan dat als bijlage aan de regels is toegevoegd. Het referentieplan is in wezen een bestemmingsplan voor het hele gebied. Vooraf staat dus vast welke verbeelding en welke regels worden toegepast als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt. Het enige dat niet vooraf vast staat is de ligging, omvang en volgorde van de gebieden waarvoor eventueel van een wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt gaat worden.

Bestemmingsplansystematiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is om wille van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Zwartewaterland aansluiting gezocht bij de vorm en inhoud van de bestemmingsplannen Om de Weede 1A en Woonwijken Zwartewaterland.

5.1. Plangrens

Als plangrens is aangehouden:

- oostzijde: plangrens bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland;
- noordzijde: concept-voorontwerpbestemmingsplan HHG Genemuiden;
- westzijde: kant sloot tegen buitenzijde dijk (sloot valt buiten plangebied);
- zuidzijde: geconstrueerd aan de hand van kadastrale grenzen.

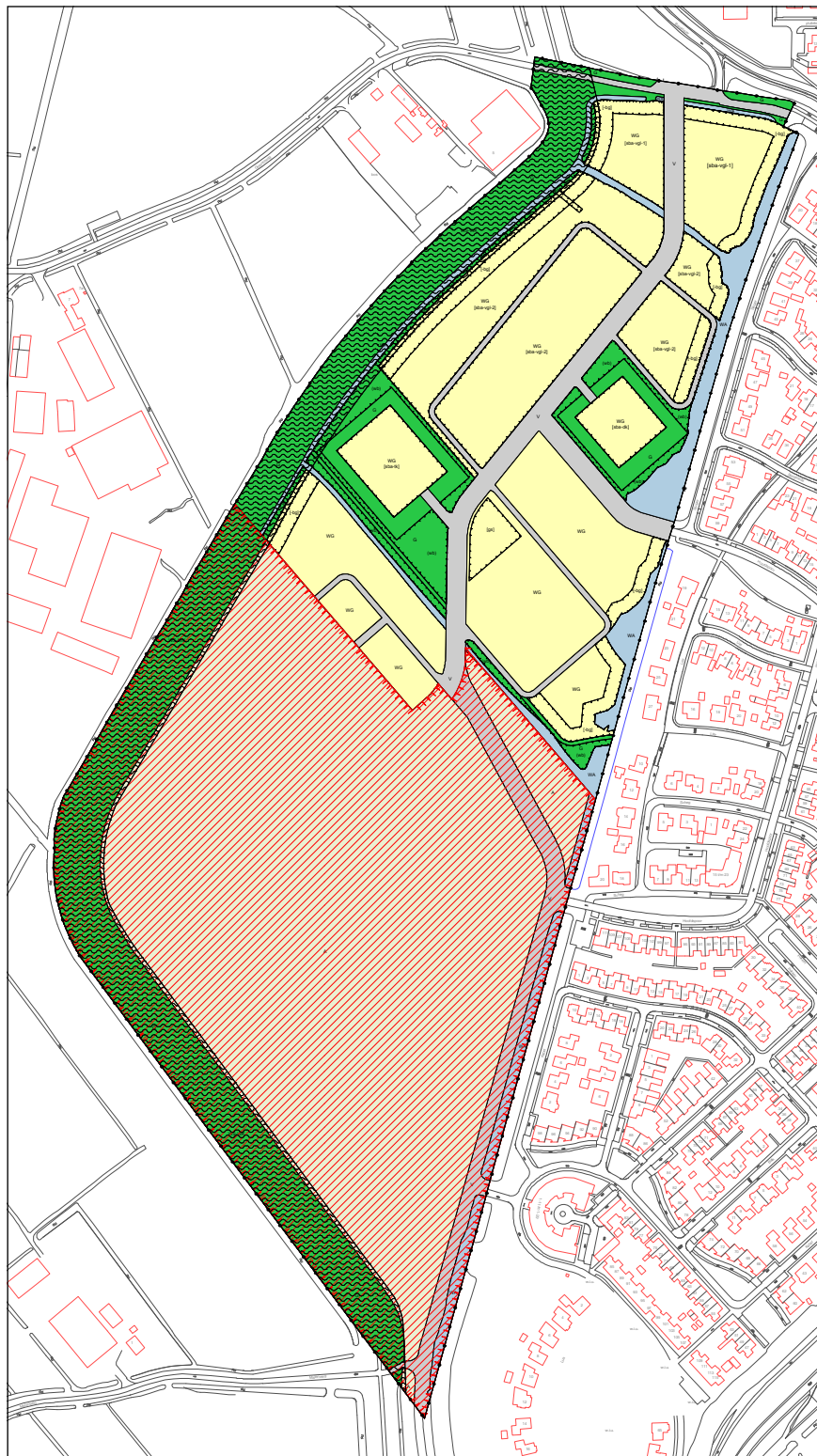
5.2. Begrippen

Artikel 1 van de regels bevat een lijst van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. De gemeente hanteert voor elke bestemmingsplan bij voorkeur dezelfde begrippen. De volgende begrippen zijn toegevoegd:

- bouwvolume
- druiplijn

Deze begrippen worden gebruikt binnen de bestemming 'Woongebied'.

Bijzondere aandacht verdient het vastleggen van het peil in de verschillende kamers in het plan. Bij alle kamers zal het terrein worden opgehoogd. Bij de dijkkamer en de terpkamer zal die ophoging niet gelijkmatig zijn. Het zal in die kamers niet mogelijk zijn eenduidig een peil aan te wijzen. In die gevallen zal het peil conform 1.32.d worden bepaald door of namens burgemeester en wethouders.



Figuur 5.1: Plankaart



5.3. Wijze van meten

Artikel 2 van de regels beschrijft hoe maten in het bestemmingsplan moeten worden bepaald. Ook hier streeft de gemeente naar uniformering. Op één punt wijkt dit bestemmingsplan af van de gemeentelijke standaard. Dat is bij de formulering van het meten van de goothoogte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet niet in het gebruik van boeiborden. De verwijzing daarnaar is daarom verwijderd uit 2.1.5.

5.4. Bestemmingen

In het bestemmingsplan en het referentieplan zijn de 6 enkelbestemmingen opgenomen:

- Agrarisch;
- Groen;
- Groen-Park (*alleen in referentieplan*);
- Verkeer;
- Water;
- Woongebied.

5.4.1. *Agrarisch*

De bestemming 'Agrarisch' is conserverend. Zij is overgenomen uit het bestemmingsplan Achter 't Tag, zij het dat er een wijzigingsbepaling aan is toegevoegd om in de toekomst eventueel woningbouw mogelijk te maken.

5.4.2. *Groen*

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor het structurele groen in de wijk. Daaronder valt ook de natte zone langs de dijk. Ook de dijk valt binnen de bestemming 'Groen'. Voor deze bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen.

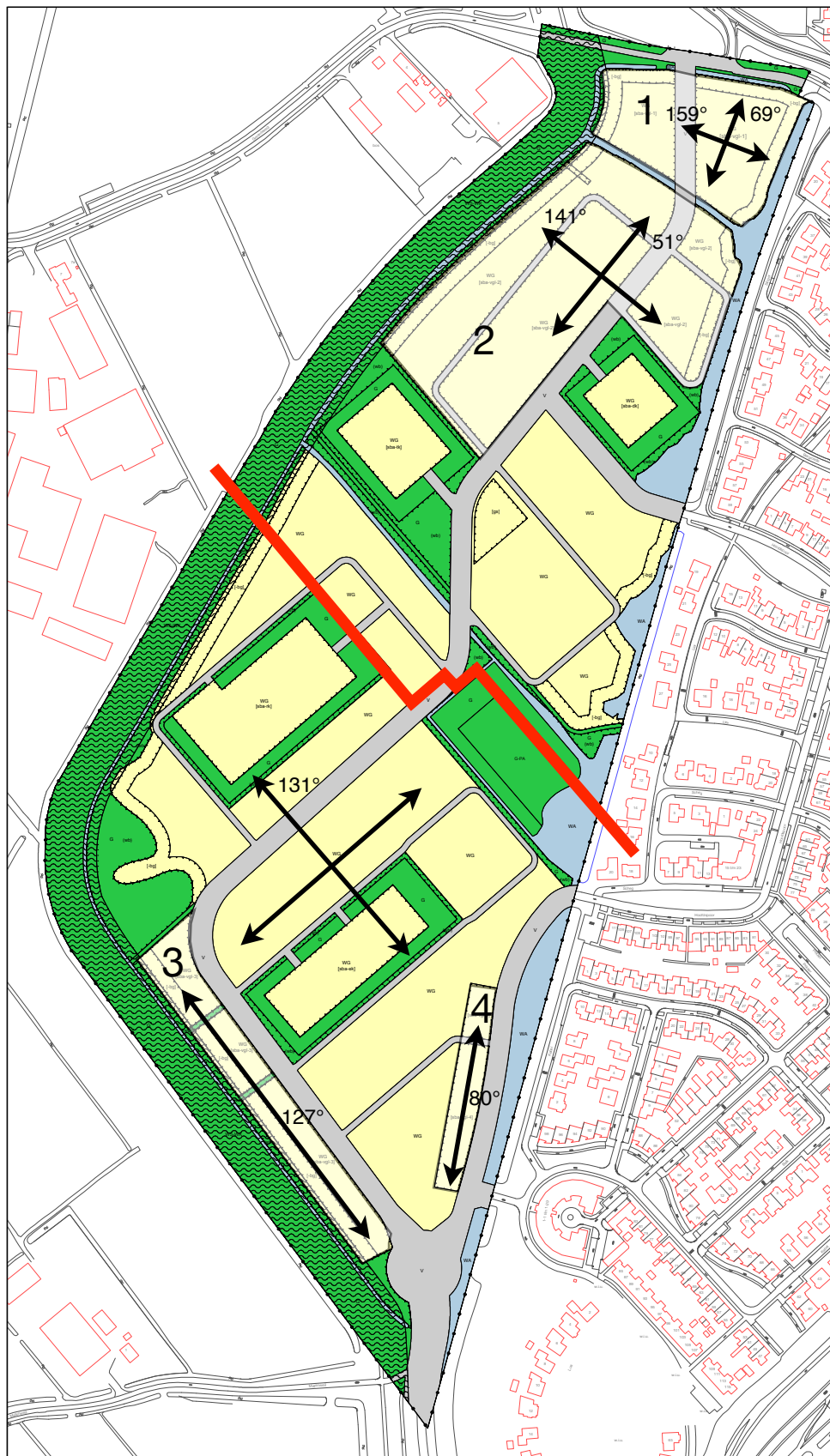
5.4.3. *Groen-park (alleen in referentieplan)*

De bestemming 'Groen - park' komt alleen voor in het referentieplan en is bedoeld voor de de kamer waarin geen woningbouw zal plaatsvinden. Op die manier zijn bijzondere regels mogelijk die de toekomstige functie van park mogelijk maken.

5.4.4. *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' wordt alleen gebruikt voor de rijbanen in de wijk. Voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied'. Uitzondering is de hoofdontsluitingsweg en de ontsluitende wegen van Tag Oost. Daar vallen de rijbaan, het fietspad, het looppad en de groenstrook binnen de bestemming 'Verkeer'.

Voor deze bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen.



Figuur 5.2: De oriëntatie van voorgevels in het referentieplan per deelgebied



5.4.5. *Water*

De bestemming 'Water' is bedoeld voor de waterlopen door de wijk en langs de oostzijde van het plangebied. Ook de huidige sloot langs de dijk heeft de bestemming 'Water'.

Voor deze bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen.

5.4.6. *Woongebied*

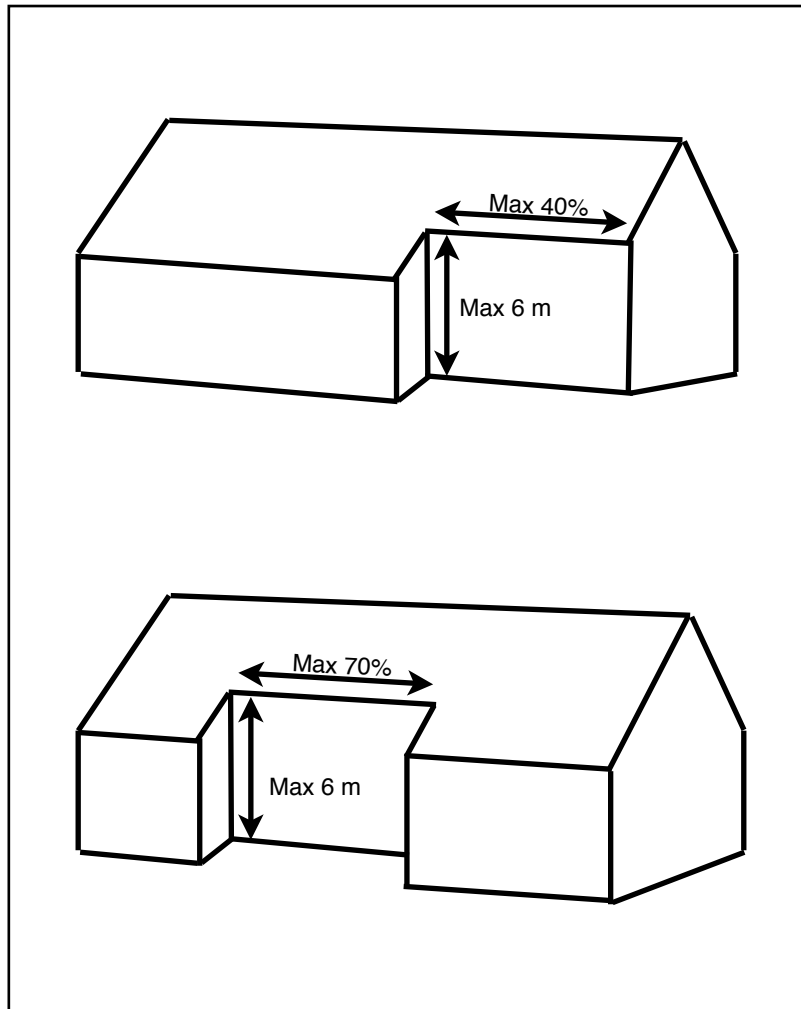
De hierboven genoemde bestemmingen geven structuur aan de wijk overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt die structuur verder ingevuld waarbij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan richtinggevend zijn. De volgende principes zijn in de regels opgenomen:

- de oriëntatie voor de voorgevels;
- het verspringen van gevels;
- het niet toestaan van bijgebouwen in zones langs de dijk en langs waterlopen

Wat betreft de oriëntatie van de voorgevels worden in het referentieplan vijf deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied zijn de voorgevels anders georiënteerd. Dat wordt op een ongebruikelijke manier beschreven in de regels. In figuur 5.2 wordt dit verduidelijkt. In het donkergele gebied geldt de algemene oriëntatie (41°/131°). Deze oriëntatie en die van de deelgebieden 1 (69°/159°) en 2 (51°/141°) zijn van toepassing voor het bestemmingsplan waarin standaard bebouwing ten noordoosten van de rode lijn mogelijk is.



Waar de regels een lage goothoogte voorschrijven, is het mogelijk om in te snijden in het bouwvolume. In figuur 5.2 wordt dit nader geïllustreerd.



Figuur 5.2: Varianten van insnijding

De structuur van de bouwregels is dat eerst hoofdregels worden gegeven die voor het grootste deel van het plangebied gelden. Daarna worden per deelgebied of -aspect beschreven op welke manier van de hoofdregels wordt afgeweken.

Op één plaats is gestapelde bouw toegestaan. Het appartementengebouw dient te worden afgedekt met een kap, waaronder alle installaties die normaal op het dak staan worden ondergebracht. Er zijn ook dakkapellen toegestaan. Deze mogen echter niet plat worden afgedekt, maar hebben bij voorkeur een afdekking die doorloopt tot de nok.

Zoals in 5.2 wordt is verklaard, dient het peil voor de dijkkamer en de terpkamer door of namens burgemeester en wethouders nader te worden vastgesteld.

De woningen langs de dijk en langs de Tagsloot kappen aan de dijkzijde en naar de Tagslootzijde laag aan. De kappen domineren ten opzichte van de gevel. Om



voldoende bouwvolume te kunnen realiseren zijn verticale dakvlakken toegestaan tot 6,60 meter boven peil.

De bouwregels voor de rietkamer (*alleen in referentieplan*) voorzien in een gezamenlijke kapconstructie voor tegenover elkaar gelegen woningen. In verband met de lichttoetreding in de woningen zal de constructie van zo'n kap voldoende licht moeten doorlaten. Belangrijk is dat tenminste de spanten zichtbaar zijn.

Wat betreft de de gebruiksregels is het in woongebieden toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voor een bedrijf aan huis is een ontheffing nodig, evenals voor het in het kader van mantelzorg in gebruik nemen van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

5.5. Dubbelbestemmingen

In het plan is één dubbelbestemming opgenomen: 'Waterstaat - waterkering' ten behoeve van de dijk.

5.6. Aanduiding

In het bestemmingsplan zijn functie- en bouwaanduidingen opgenomen.

5.6.1. *Functieaanduidingen*

In het plan zijn de volgende functie-aanduidingen opgenomen:

- waterberging; voor alle gebieden in het plangebied die dienen als waterberging;

5.6.2. *Bouwaanduiding*

In het plan zijn de volgende bouwaanduidingen opgenomen:

- bijgebouwen uitgesloten; binnen een zone van 10 meter langs de dijk en langs de waterlopen zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- gestapeld; op twee plaatsen in het plan zijn gestapelde woningen toegestaan;
- specifieke bouwaanduiding dijkkamer; regels die voor de dijkkamer afwijken van de algemene regels voor woongebieden;
- specifieke bouwaanduiding elzenkamer; regels die voor de elzenkamer afwijken van de algemene regels voor woongebieden (*alleen in referentieplan*);
- specifieke bouwaanduiding rietkamer; regels die voor de rietkamer afwijken van de algemene regels voor woongebieden (*alleen in referentieplan*);
- specifieke bouwaanduiding terpkamer; regels die voor de terpkamer afwijken van de algemene regels voor woongebieden;
- specifieke bouwaanduiding voorgevellijn 1; regels ten aanzien van de oriëntatie van voorgevellijnen in deelgebied 1 (zie figuur 11);
- specifieke bouwaanduiding voorgevellijn 2; regels ten aanzien van de oriëntatie van voorgevellijnen in deelgebied 2 (zie figuur 11);



- specifieke bouwaanduiding voorgevellijn3; regels ten aanzien van de oriëntatie van voorgevellijnen in deelgebied 3 (zie figuur 11) (*alleen in referentieplan*);
- specifieke bouwaanduiding voorgevellijn4; regels ten aanzien van de oriëntatie van voorgevellijnen in deelgebied 4 (zie figuur 11) (*alleen in referentieplan*).

5.7. Algemene bepalingen

Hier is de inhoud van de in de inleiding van dit hoofdstuk genoemde bestemmingsplannen overgenomen.

Op een punt wordt er echter afgeweken. Het betreft artikel 13: Algemene afwijkingsregels. Daarin is de bevoegdheid tot het afwijken van de regels bij het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken (13.1 b) komen te vervallen. In de bepalingen over de bouwhoogte is hiermee rekening gehouden. Met schrappen van deze bepaling wordt de werkdruk bij vergunningverlening verminderd.



6. Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het ontwerp van een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid in de toelichting te worden neergelegd.

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief van de Ontwikkelingscombinatie Genemuiden (OCG). De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Zwartewaterland geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van woningen, komen geheel voor rekening van de OCG. Dat alles is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die de gemeente en de OCG hebben gesloten.



Bestemmingsplan Tag West - Toelichting



7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is aan de vooroverlegpartners toegezonden. De provincie Overijssel, het waterschap Groot Salland en de veiligheidsregio IJsselland hebben daar op gereageerd. Hun samengevatte reacties en de mate waarin dat een aanpassing van het plan heeft geleid, wordt in de volgende paragrafen beschreven

7.1.1. *Reactie provincie Overijssel*

Bij toetsing van het plan aan de Omgevingsverordening stelt de provincie het volgende vast:

- in de toelichting op het plan wordt onvoldoende ingegaan op de noodzaak van de bouw van het in het plan opgenomen aantal woningen. In het concept-ontwerp is onvoldoende inzichtelijk gemaakt of de genoemde achterstand en noodzaak tot compensatie nog steeds aanwezig is.
Gevolgen voor het plan: de toelichting is aangepast.
- in de toelichting is niet aangegeven in hoeverre de onderbouwing van de woningbehoefte aansluit bij de toekomstige structuurvisie, waarvan een afstemming met buurgemeenten en tussen de gemeentelijke kernen onderdeel uitmaakt.
Gevolgen voor het plan: de toelichting is aangepast.
- onder punt 3.2.4 van de toelichting onderbouwt de gemeente onvoldoende waarom zij een bepaald scenario waarschijnlijk achten.
Gevolgen voor het plan: de toelichting is aangepast.
- aan de toelichting op het plan ontbreekt een overstromingsrisicoparagraaf. Gezien de ligging van het plangebied in dijkkring 10 is die wel vereist.
Gevolgen voor het plan: aan de toelichting is de gevraagde paragraaf toegevoegd.

7.1.2. *Reactie waterschap Groot Salland*

Het waterschap adviseert de toelichting van het concept-ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- paragraaf 2.4.5:
 - benoemen van het Waterplan Zwartewaterland opnemen.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - aanpassen van de naam van het Waterbeheerplan.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
- paragraaf 3.3: toevoegen van de definitieve versie van het waterhuishoudkundig onderzoek als bijlage.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.



- paragraaf 3.3.1:
 - concreet benoemen of de gemiddelde grondwaterstand of de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt bedoeld.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - aanpassen dat in de watergang tussen Tag Oost en het plangebied een vast peil van NAP -1,10 m wordt gehanteerd.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - tekstpassage schrappen over het in kaart brengen van peilgebieden omdat dit reeds is gebeurd.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
- paragraaf 3.3.3
 - onder het kopje 'afwatering' aangeven wat met de afkorting GHG wordt bedoeld.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - onder het kopje 'berging en voorzuivering' benoemen dat infiltratie met een IT-riool mogelijk wordt gemaakt door de aanleg van zandcunetten.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - meer duidelijkheid scheppen over de berekening ter bepaling van de noodzakelijke hoeveelheid waterberging.
Gevolgen voor het plan: de toelichting wordt op dit punt niet aangepast. Bij de opstelling van het waterhuishoudkundig plan komt dit punt aan de orde.
 - aanpassen dat voor het uitvoeren van rijdend onderhoud een strook van 5 meter obstakelvrij nodig is.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.
 - inzichtelijk maken van de inrichting en het ruimtebeslag van de waterberging en eventueel aan te passen.
Gevolgen voor het plan: de toelichting wordt op dit punt niet aangepast.
Binnen de gronden die gereserveerd zijn voor water en waterberging is voldoende speelruimte om de waterberging zeker te stellen.

Het waterschap adviseert de toelichting van het concept-ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- laat de begrenzing van van de dubbelbestemming aan de planzijde van de dijk samenvallen met de begrenzing van de beschermingszone van de primaire waterkering als signaalfunctie.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd, hoewel de gemeente op zich geen voorstander is van het opnemen van 'signaalfuncties' in een bestemmingsplan, omdat dat leidt tot dubbele regelgeving en omdat de last van handhaving (deels) op de schouders van de gemeente komt te liggen.
- richt de gronden met watergangen in als wadi met de bestemming 'Groen'.
Uitgezonderd is de watergang aan de oostzijde van het plangebied.
Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.



7.1.3. *Reactie veiligheidsregio IJsselland*

De veiligheidsregio heeft bij het formuleren van haar reactie afgestemd met de dienst Geneeskundige hulpverleningsorganisatie in de Regio, met de brandweer en de politie IJsselland.

De veiligheidsregio stelt van dat noch in het plangebied, noch in de directe omgeving risicovolle inrichten aanwezig zijn. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied wordt bestreken door de sirenes van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.

De veiligheidsregio geeft een aantal algemene adviezen. Ten aanzien van het bestemmingsplan in het bijzonder adviseert zij - evenals de provincie - in de toelichting een paragraaf Overstromingsrisico op te nemen.

Gevolgen voor het plan: advies gevolgd.

7.2. **Inspraak**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Wel heeft op 19 september 2011 in d'Overtoom in Genemuiden een informatieavond plaats gevonden. Ze was aangekondigd op de website van de gemeente Zwartewaterland en in de plaatselijke media. Tijdens de avond zijn het stedenbouwkundig plan en het concept-ontwerpbestemmingsplan aan de meer dan 130 aanwezigen gepresenteerd. Zij konden op een formulier hun belangstelling voor een woning in het plangebied kenbaar maken. Daarvan zijn 65 formulieren ingeleverd.

De vragen die tijdens de informatieavond werden gesteld hadden betrekking op de noordelijke ontsluiting, de verbinding met het centrum via de Koppel, de ontsluiting van het buitengebied en op de typen woningen die in het plan worden gebouwd. Aan de noordzijde zal de ontsluitingsweg rechtstreeks aansluiten op de nieuwe weg die na het weggraven van de dijk en de bouw van de kerk zal worden aangelegd. De verbinding met het centrum via de Koppel valt buiten het bestek van dit plan en komt aan de orde in het centrumplan. De capaciteit van de ontsluitingsweg is berekend op de (geringe) verkeersproductie van functies in het buitengebied. Tot slot voorziet de planopzet in een menging van verschillende woningtypen.

7.3. **Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 oktober 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel ontving de gemeente na die termijn een brief van het waterschap Groot Salland. Daarin wees het er op dat de laatste versie van de watertoets niet in de toelichting was verwerkt en dat de voorlaatste versie daarvan als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. Deze omissie is in deze versie van het plan recht gezet.



Colofon

opgesteld in opdracht van:

Ontwikkelingscombinatie Genemuiden

opgesteld door:

Grens & Vlak
Jacob Catslaan 3
7314 LX Apeldoorn
t 06 134 75 888
f 08 472 03 049
r.boekhold@grensenvlak
www.grensenvlak.nl
kvk 08223966
btw NL098079797B01



Bijlagen

- Bijlage 1: Woningmarktverkenning ten behoeve van Tag West
- Bijlage 2: Watertoets en natte paragraaf
- Bijlage 3: Binnenniveau woningen langs Tagweg (concept-notitie)
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Quicksan plangebied Tag West te Genemuiden (quicksan externe veiligheid)
- Bijlage 6: Natuurtoets toekomstige woonwijk Tag West Genemuiden



Bijlage 1:
Woningmarktverkenning ten behoeve van Tag
West



Bijlage 2:
Watertoets en natte paragraaf



Bijlage 3:
Binnenniveau woningen langs Tagweg
(concept-notitie)



Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 5:
Quickscan plangebied Tag West te
Genemuiden (quickscan externe veiligheid)



Bijlage 6:
Natuurtoets toekomstige woonwijk Tag West
Genemuiden