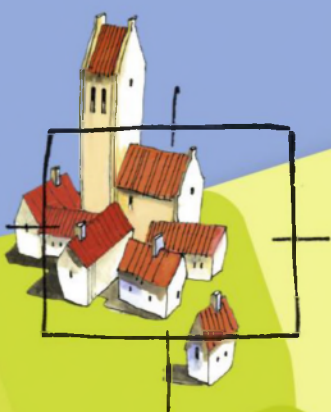


Analyse mogelijke woningbouwlocaties



Zeewolde



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Analyse mogelijke woningbouwlocaties

Inhoud

Rapport + bijlagen

13 januari 2022



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP



Luchtfoto met rood omlijnd de onderzochte locaties

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Afwegingscriteria	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Betekenis van de criteria	7
3	Analyse van de locaties	14
3.1	Locatie A	16
3.2	Locatie A+	23
3.3	Locatie B1	29
3.4	Locatie B2	35
3.5	Locatie B+	40
3.6	Locatie C1	46
3.7	Locatie C2	52
3.8	Locatie Verbeelding en Eikenlaan	58
3.9	Locatie Gronddepot	63
3.10	Locatie Dijkpark Gelderseweg	68
3.11	Overige inbreidingslocaties	71
3.12	Locatie Derde Kern	72
4	SWOT Analyse van de locaties	79
4.1	LOCATIE A (nabij huidige Polderwijk)	79
4.2	LOCATIE A+ (aansluitend aan locatie A)	80
4.3	LOCATIE B1 (G-gebied met begraafplaats en manege)	81
4.4	LOCATIE B2 (tussen Dasselaarweg en begraafplaats)	82
4.5	LOCATIE B+ (vanuit Dasselaarweg richting strand en Nijkerkerbrug)	83
4.6	LOCATIE C1 (ten westen van de kern langs Groenewoudseweg)	84
4.7	LOCATIE C2 (langs de Golfiaan)	85
4.8	LOCATIE VERBEELDING EN EIKENLAAN (inbreiding)	86
4.9	LOCATIE GRONDDEPOT/KLAUTERWOUDE (inbreiding)	87
4.10	LOCATIE DIJKPARK GELDERSEWEG (inbreiding)	88
4.11	LOCATIE DERDE KERN (rondom Sternweg en Ganzenweg)	89
5	Het proces	90
6	Zienswijzen	92

Bijlagen

1 Inleiding

Zeewolde is sinds 1984 geleidelijk gegroeid en zal dit blijven doen. Vanaf de eerste plannen voor de invulling van Zuidelijk Flevoland werd de vraag gesteld of er behoefte was aan een dorp of een stadje, dat als agrarische/recreatieve verzorgingskern zou gaan functioneren.

Aanvankelijk werd een beperkte omvang voorgesteld van 8.000 inwoners. Inmiddels is Zeewolde (dorp en buitengebied) uitgegroeid tot een inwoneraantal van bijna 23.000 inwoners. Wanneer de bouw van de Polderwijk is afgerond, telt Zeewolde naar verwachting zo'n 25.000 inwoners. Een aantal dat daarna, zonder verdere woningbouw, terugloopt door een afname van het aantal bewoners per woning. Dit laatste wordt verdunning genoemd.

Het voorspellen van toekomstige verdunningscijfers is bijna onmogelijk omdat er moeilijk te voorspellen maatschappelijke trends aan ten grondslag liggen. Op 1 januari 2018 telde Nederland 7,9 miljoen huishoudens. Volgens de Huishoudensprognose van het CBS zal dit aantal stijgen naar bijna 8,6 miljoen in 2035 en 8,8 miljoen in 2050. Het aantal huishoudens neemt hierbij sneller toe dan het aantal inwoners (PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050).

In het Coalitieakkoord 2018-2022 wordt gesproken over de toekomst van Zeewolde. Hierbij gaat het ook over de groei van Zeewolde. Er valt te lezen: "Zeewolde groeit organisch door. Daarbij willen we steeds een onderscheidende, wervende, excellente leefomgeving voor ogen houden. Dat betekent onverminderd respect en aandacht voor het behoud van het dorpse karakter, de ruimte en de sportieve en recreatieve voorzieningen."

De vraag daarbij is; Wáár in Zeewolde kan of moet die organische groei plaatsvinden? Aangezien deze vraag complex is en het antwoord een grote impact zal hebben op de gemeente, is ervoor gekozen om een woningbouwanalyse te maken met hierin de voor- en nadelen van bepaalde mogelijke woningbouwlocaties.

Om te komen tot een gedegen analyse is van diverse vakdisciplines gebruik gemaakt. Ook is er input gekomen vanuit bestaande documenten.

Zo staat er in het Koersdocument van 2009 geschreven:

"Wij willen een robuuste, toekomstbestendige gemeente zijn. We streven naar een zelfstandige positie in zuidoost Flevoland, waarin we eigen keuzes kunnen maken voor onze ontwikkeling.

Dat betekent dat we onze bevolking een leefomgeving bieden van een goede kwaliteit, met een evenwichtig voorzieningenpakket van winkels, zorg en onderwijs. We zorgen voor passende woonmilieus voor onze inwoners, met aandacht voor jongeren en ouderen."

Een statement dat niet aan kracht heeft afgedaan en daarmee nog steeds actueel is.

Naast de bestaande documenten is er input geleverd door HuninkEcologie met een rapport over de natuurwaarden in de diverse locaties.

Het onlangs gepresenteerde onderzoek van het waterschap over de laagste gebieden van Flevoland, is niet meegenomen in deze analyse. Het waterschap waarschuwt dat bouwen op laaggelegen grond voor overlast kan zorgen. Het vraagt om creatieve oplossingen. In Flevoland gaat het dan met name om een deel ten noorden van Oosterwold en een deel van de Noordoostpolder.

Tot slot zijn er een viertal visionaire schetsen gemaakt die verbeelden tot welke woonmilieus een inrichting van een bepaald gebied zou kunnen leiden. Het betreffen hier slechts visionaire ideeën.

2 Afwegingscriteria

2.1 Inleiding

Voor de mogelijke woningbouw zijn de meest voor de hand liggende locaties in beeld gebracht. Het gaat om zeven uitbreidingslocaties, drie inbreidingslocaties en een solitaire locatie. Om de geschiktheid van deze locaties te onderzoeken en daarbinnen een onderlinge rangschikking aan te brengen, heeft de raad vooraf een aantal criteria vastgesteld. Deze criteria laten zich bundelen tot een viertal aspecten:

1. Ruimtelijke aspecten.
2. Milieuaspecten.
3. Maatschappelijke aspecten.
4. Financiële aspecten.

In hoofdstuk 3 worden de geselecteerde locaties besproken aan de hand van deze criteria. Per locatie zijn de voor- en nadelen, kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Bij elke locatie is een analysekaart opgenomen waarop de daar geldende randvoorwaarden en harde belemmeringen die een ruimtelijke weerslag hebben in beeld zijn gebracht. In hoofdstuk 4 zijn de analyses per locatie samengevat in een SWOT-analyse (sterkte - zwakte - kansen - bedreigingen).

Algemene uitgangspunten

Naast belemmeringen zijn er algemene aspecten die zich bij elke woningbouwlocatie doen gelden. Een afweging tussen locaties op aspecten die voor alle locaties gelden is daarmee niet doelmatig. Denk bijvoorbeeld aan het criterium 'archeologische waarden'. Een archeologisch onderzoek zal bij nagenoeg elke locatie moeten plaatsvinden en is daarmee niet onderscheidend. De lijst met afgewogen criteria is daarom niet onderscheidend, aangezien niet alle criteria tot een verschil leiden in de uiteindelijke analyse. Dit neemt niet weg dat bij de uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor de voorkeurslocatie(s) uiteraard wel rekening dient te worden gehouden met dergelijke, niet onderscheidende criteria.

Datzelfde geldt voor bodemdaling. Flevoland heeft te maken met bodemdaling. Dat blijkt uit gegevens van de Bodemdalingskaart van het Nederlands Centrum voor Geodesie en Geo-informatica. In onze provincie daalt met name de grond in Almere, Zuidelijk Flevoland en plaatselijk in de Noord-oostpolder. In de voorliggende analyse is de bodemdaling niet meegenomen omdat deze voor geheel Zeewolde geldt. In een nadere uitwerking zal hier uiteraard wel aandacht aan worden besteed.

Wat betreft de verwachte financiële lasten en baten is het van belang hoeveel woningen en van welke typologie worden gebouwd. Dit heeft grote invloed op het kostenaspect. Ook dat speelt in deze analyse geen onderscheidende rol, maar is voor de haalbaarheid van de locatie uiteraard wel van belang.

Een nauwkeurige gefundeerde financiële uitspraak per locatie kan pas worden gedaan nadat een stedenbouwkundige uitwerking is gemaakt. Wel is op dit moment aan te geven of de gronden op de betreffende locaties in eigendom van de gemeente zijn of niet. Het mag duidelijk zijn dat het verwerken van gronden uiteindelijk kostenverhogend werkt.

2.2 Betekenis van de criteria

Ruimtelijke aspecten

Bij het bespreken van de ruimtelijke aspecten gaat het om het ruimtelijke effect van de woningbouwlocatie. Het is van belang na te gaan of de locatie zich verhoudt tot de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van Zeewolde en de omgeving van de locatie. Verder is onderzocht in hoeverre de woningbouwlocatie zich ruimtelijk verhoudt tot de reeds aanwezige functies. Gekeken is naar effecten op de waterhuishouding, natuur en verkeer.

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Bij dit criterium is onderzocht of ontwikkeling van de locatie past bij de identiteit van Zeewolde of de kernkwaliteiten worden aangetast en of de locatie aansluit op de stedenbouwkundige opbouw van Zeewolde en in hoeverre aantasting bezwaarlijk is. Verder is nagegaan of ontwikkeling van de locatie kansen biedt, bijvoorbeeld naar (uitbouw van) een Unique Selling Point. De keuze voor een locatie kan ook leiden tot nieuwe kwaliteiten. Daarbij kunnen de locaties passen bij verschillende visies op de ontwikkeling van Zeewolde (bijlage c).

MOBILITEIT EN VERKEER

Per locatie is nagegaan of het gebied in de huidige situatie reeds goed bereikbaar is. De afstand tot het centrum, de sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen is in beeld gebracht en het effect op vervoersstromen. Daarbij is bereikbaarheid per fiets, auto en ov in beeld gebracht. Tevens is gekeken of een woningbouwlocatie tot verkeerskundige knelpunten kan leiden.

NATUUR

De aanwezige natuurwaarden zijn voor elke locatie in beeld gebracht. Per locatie is bekeken of ontwikkeling een negatief effect heeft op de natuurwaarden. Dat kan in de vorm van afname van bosareaal of een negatief effect op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Wanneer leefgebied van beschermde soorten verloren gaat zal een ontheffing aangevraagd moeten worden. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten. Bij mogelijk verlies aan bosgebied buiten de bebouwde kom kan de provincie een kapverbod opleggen of compensatie eisen.

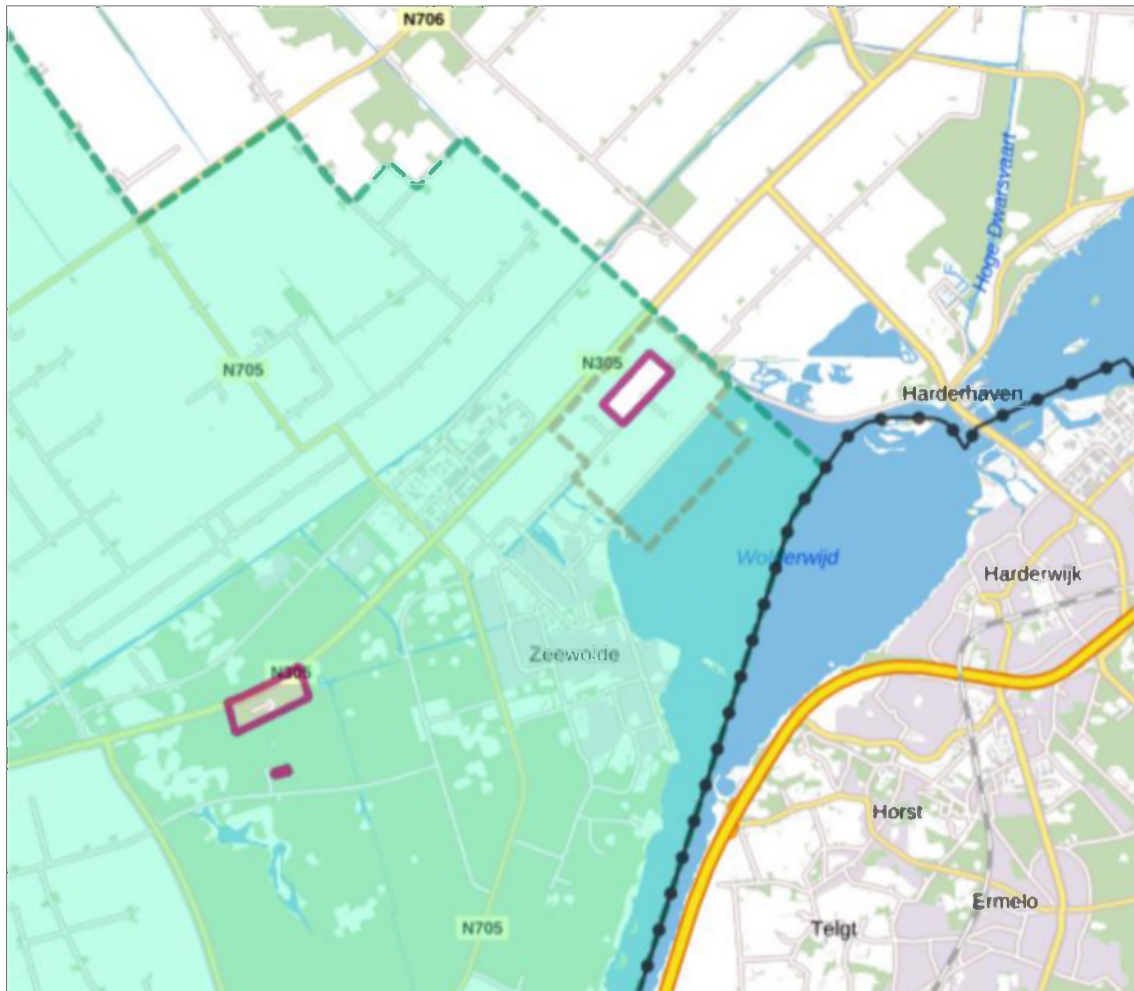
Ook is de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden, Natura 2000 en NatuurNetwerk Nederland (NNN), in beeld gebracht. Geen enkele locatie ligt in Natura 2000-gebied. Een aantal locaties grenzen aan Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Dit gebied is als harde belemmering weergegeven op de analysekaarten. Daarnaast dient bij alle locaties rekening te worden gehouden met het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de Veluwe. Omdat dit voor alle locaties geldt, is dit verder niet meegenomen in de locatie-analyses. Bij uitwerking van de locaties zal het effect van de ontwikkeling op de beschermde natuurgebieden onderzocht moeten worden.

Wanneer een locatie in NNN-gebied ligt, dient compensatie plaats te vinden. Verder zijn kansen voor natuurontwikkeling en biodiversiteit in combinatie met de ontwikkeling van de betreffende locatie opgenomen. De gebieden die behoren tot het NatuurNetwerk Nederland zijn als randvoorwaarde weergegeven op de analysekaarten.

(GROND)WATER

Vanuit grondwater is de aanwezigheid van het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone in beeld gebracht. De ligging van deze gebieden ten opzichte van de kern Zeewolde zijn op onderstaande afbeelding weergegeven. De provincie heeft regels hierover vastgelegd in hun Omgevingsverordening. De ligging in grondwaterbeschermingsgebied is ongunstig aangemerkt vanwege de restricties om het grondwater te beschermen. Hier is het verboden bestrijdingsmiddelen, gewasbeschermingsmiddelen of biociden te gebruiken. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn als randvoorwaarde op de analysekaarten weergegeven. De boringsvrije zones hebben een beperking voor wat betreft de diepte van boringen. In deze gebieden dienen er duurdere technieken voor heien te worden toegepast. Dat is ongunstig, met name voor de exploitatie. Verder is de aanwezigheid van watergangen, en waterstaatkundige bouwwerken met beschermingszones in beeld gebracht. Binnen de beschermingszones dient rekening te worden gehouden met de dijk en is overleg met het waterschap noodzakelijk. In de kernzone van de dijk (Keur) mag niet worden gebouwd, dit is een harde belemmering. De locaties reiken niet tot in de kernzone. In de binnenste en buitenste beschermingszones mag ook niet worden gebouwd, tenzij een watervergunning wordt afgegeven. Deze zijn daarom als randvoorwaarde opgenomen.

Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied gelden bovenstaande restricties. In het waterwingebied mag helemaal niet gebouwd worden. Het waterwingebied is als harde belemmering opgenomen op de analysekaarten.



 beschermingsgebied

 boringsvrijzone

 waterwingebied

Grondwaterbeschermingsgebieden, Geconsolideerde Omgevingsverordening Flevoland 2019

Milieuaspecten

Bij de bespreking van de milieuaspecten komt het criterium van een goed woon- en leefklimaat aan de orde. Traditioneel richt de ruimtelijke ordening zich op het creëren van voldoende afstand tussen kwetsbare functies (zoals wonen) en functies die een bedreiging voor die kwetsbare functies opleveren. We onderzoeken of de minimaal aan te houden afstanden zodanig zijn dat dit een substantiële beperking voor de woningbouwpotentie oplevert.

MILIEUZONES

Agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijven in de nabijheid zijn allen grondgebonden agrarische bedrijven waar zowel akkerbouw als veeteelt mogelijk is. Conform de Wet geurhinder en veehouderij dient 100 m afstand te worden gehouden tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom, waaronder woningen. Omdat hier sprake is van toekomstige bebouwde kom is de afstand van 100 m gehanteerd. Deze zone is zichtbaar gemaakt als randvoorwaarde op de analysekaarten. Intensieve veehouderijen zijn niet in de nabijheid van de locaties aanwezig, tevens heeft geen van de nabijgelegen agrarische bedrijven een intensieve neventak.

Bedrijven en bedrijventerreinen

We onderscheiden nabijgelegen agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties. Voor niet-agrarische bedrijven markeren we de situaties waarbij de aan te houden richtafstand op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG over de locatie ligt. Deze richtafstanden zijn niet overgenomen op de analysekaarten.

Aan de Juttepeerlaan zal een zendinstallatie worden gerealiseerd, waaromheen een Vrijwaringszone geldt. Hierbinnen mag tot 22 m hoogte worden gebouwd. De te onderzoeken locaties liggen ruim buiten de betreffende zone. De bouw(hoogte)beperkingenzone is dus niet relevant. In verband met straalpaden worden de locaties voorgelegd aan de verantwoordelijke instantie. Dit is verder niet nader uitgewerkt in deze analyse. Daarnaast kan bij de uitwerking rekening worden gehouden met de elektromagnetische straling afkomstig van de zendinstallatie.

Windturbines

We onderscheiden de opstelplaatsen van windturbines die na 2026 nog aanwezig zijn. De normering voor geluid en slagschaduw wordt momenteel landelijk geactualiseerd na een Raad van State uitspraak waarin deze normering in het Activiteitenbesluit Plan-MER plichtig is verklaard. Een vuistregel die momenteel wel gebruikt wordt is dat het invloedsgebied van een windturbine ca. 12 x de ashoogte is. De ashoogte van de windmolens aan de Sternweg is 108 m. Op de analysekaarten rondom de windturbines een bufferzone van 1.296 m opgenomen als randvoorwaarde. Overige windmolens worden gesaneerd in de periode tot 2026, waardoor deze niet meegenomen zijn in dit onderzoek.

MILIEUASPECTEN

Geluid

We onderscheiden de geluidzoneringsplichtige wegen op grond van de Wet geluidhinder en markeren de situaties waarbij de zones zich uitstrekken tot over de locatie. Binnen deze zones dient onderzocht te worden wat het daadwerkelijke geluidniveau is door middel van akoestisch onderzoek. De gemeente kan daarnaast binnen zekere marges ontheffing van geluidnormen verlenen in de vorm van een besluit hogere waarden. De geluidszones zijn als randvoorwaarde opgenomen op de analysekaarten.

Geluid vanwege industrielawaai

We nemen de geluidzone industrielawaai rondom Trekkersveld in acht en markeren de situatie waarbij de zone zich uitstrekt tot over de locatie. Binnen de zone is woningbouw in beginsel mogelijk tot een maximum van 50 dB(A). Voor dit rapport gaan we er vanuit dat woningbouw binnen de zone wel mogelijk is, maar daarvoor moet een hogere waardenbesluit worden genomen.

Externe veiligheid

We hebben risicobronnen in beeld gebracht en de bijbehorende invloedsgebieden. Waar het invloedsgebied over de locatie reikt is dit in beeld gebracht. In dat geval dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in geheel Zeewolde is nergens boven de grenswaarden, zo blijkt uit de Atlas Leefomgeving, waardoor ook de algemene luchtkwaliteit geen onderscheidend thema is. Dit is daarom niet nader geanalyseerd.

Bodem

Ook voor het thema bodemverontreiniging is geen nadere analyse uitgevoerd, omdat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het is daarmee ook niet onderscheidend voor de diverse locaties.

LELYSTAD AIRPORT

We kijken hier naar de routes van de aanvlieg- en landingsroutes. De daadwerkelijke geluidhinder is onderwerp van onderzoek, hier zijn zodoende geen harde cijfers over te geven. Wel is bekend dat geluidsoverlast een negatief effect heeft op de gezondheid. Het kan leiden tot slaapverstoring en zelfs tot hartfalen. Overigens zullen aanpassingen aan de plaatsing van routes, maar ook aanpassingen aan mate van klimmen en dalen bij vertrek en aankomst, tot andere geluidscontouren kunnen leiden.

Maatschappelijke aspecten

Een woningbouwlocatie bestaat uit meer dan uitsluitend woningen. Wil een wijk naast woonbaar, ook leefbaar zijn, dan dienen de bewoners te beschikken over voorzieningen als winkels, scholen, eerstelijns zorg en groen en ontspanning. Binnen het kader van deze analyse onderzoeken we per locatie of het voorzieningenniveau toereikend en bereikbaar is en of het niveau van welbevinden aanvaardbaar is.

VOORZIENINGENNIVEAU

Bij dit criterium gaat het om de nabijheid van voorzieningen. In hoeverre zijn de huidige voorzieningen bereikbaar vanuit de locatie? De behoefte aan voorzieningen neemt toe als gevolg van woningbouw. Onderzocht is in hoeverre de bestaande voorzieningen toereikend zijn of dat nieuwe, locatie gebonden voorzieningen noodzakelijk zijn.

Voor elke locatie geldt dat ruimte nodig is voor voorzieningen gericht op het welbevinden, zoals speel- en beweegvoorzieningen en voldoende groen en water. Ook geldt overal dat aansluiting op bestaande veilige en liefst aantrekkelijke fietsroutes bijdragen aan de toegankelijkheid van voorzieningen in het centrum en sportcomplex.

WELBEVINDEN

De samenhang en samenbinding binnen de wijk en met omliggende wijken heeft effect op de sociale cohesie en de sociale infrastructuur. In nieuwe wijken is het daarom nodig ruimte te bieden aan plekken voor ontmoeting en het ontplooiën van activiteiten. De mogelijkheden voor sport en beweging, de nabijheid van natuur en de aansluiting op bestaande recreatieve verbindingen hebben een gunstig effect op het welbevinden. Per locatie zijn de kansen en bedreigingen in beeld gebracht.

Financiële aspecten

In de praktijk spelen de financiële aspecten meestal een grote rol in het selectieproces voor woningbouwlocaties. Dat geldt ook voor deze locatiestudie. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn echter op voorhand bijzonder lastig te schetsen. Dit hangt bijvoorbeeld af van de grondpolitiek van de gemeente en de bijbehorende exploitatierisico's die zij op zich wenst te nemen. Daarover is nog geen besluit genomen. Ook de bebouwingsdichtheden, woningcategorieën en het voorzieningenniveau spelen daarin een rol. Om die reden kan in dit onderzoek maar nauwelijks iets gezegd worden over de kosten en baten van deze of gene locatie. Wel is iets te zeggen over de eigendomsposities tot de locaties, respectievelijk de mate van verwerfbaarheid en/of bereidheid van de eigenaar om de grond te ontwikkelen voor woningbouw en mogelijke extra kostenposten.

De tijd die nodig is om gronden te verwerven die geen eigendom van de gemeente zijn, is heel divers. Wanneer er snel overeenstemming met de eigenaar is kan een verwervingstraject binnen 1 jaar worden afgerond. Wanneer de overeenstemming langer duurt, is 3 jaar of langer geen uitzondering.

Aangezien de grond door een eigenaar wordt verkocht aan de gemeente als toekomstige bouwgrond, is de prijs veelal hoger dan de waarde van de grond tot aan het moment van verkoop. Dit maakt dat de meeste grondeigenaren genegen zijn om te verkopen.

Het bepalen van de opbrengstpotentie van grond in bouwrijpe staat kan door middel van de residuele grondwaardemethode plaatsvinden. De residuele grondwaarde van een eigendom is de toekomstige marktwaarde verminderd met de toekomstige stichtingskosten. Kortom, de residuele grondwaarde van een object is de maximale grondwaarde als dit object, nadat het object is gebouwd of gesticht, wordt verkocht of verhuurd.

Om de opbrengsten te bepalen wordt er ook gekeken naar het woningbouwprogramma; deze bepaalt de grondwaarde en dus de opbrengstwaarde.

GRONDPOSITIES

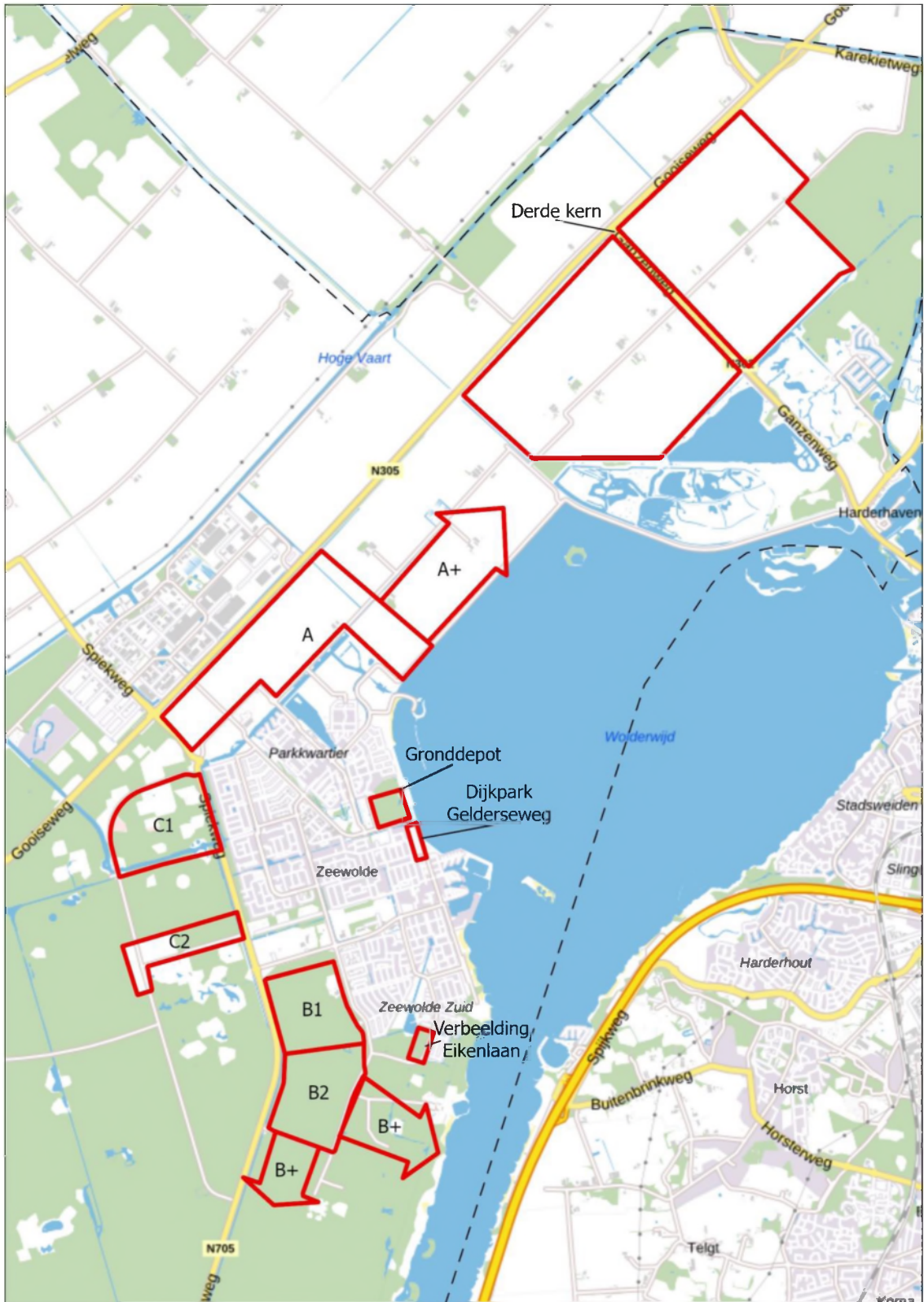
De eigendomssituatie is per locatie in beeld gebracht. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is het gunstig als de gemeente een ruime grondpositie heeft. Het is ongunstig wanneer vooral gronden van derden benodigd zijn.

EXPLOITATIEKOSTEN

Per situatie is in beeld gebracht welke extra kosten naar verwachting een rol spelen. Het gaat hier om kosten die onderscheidend zijn ten opzichte van de andere locaties.

3 Analyse van de locaties

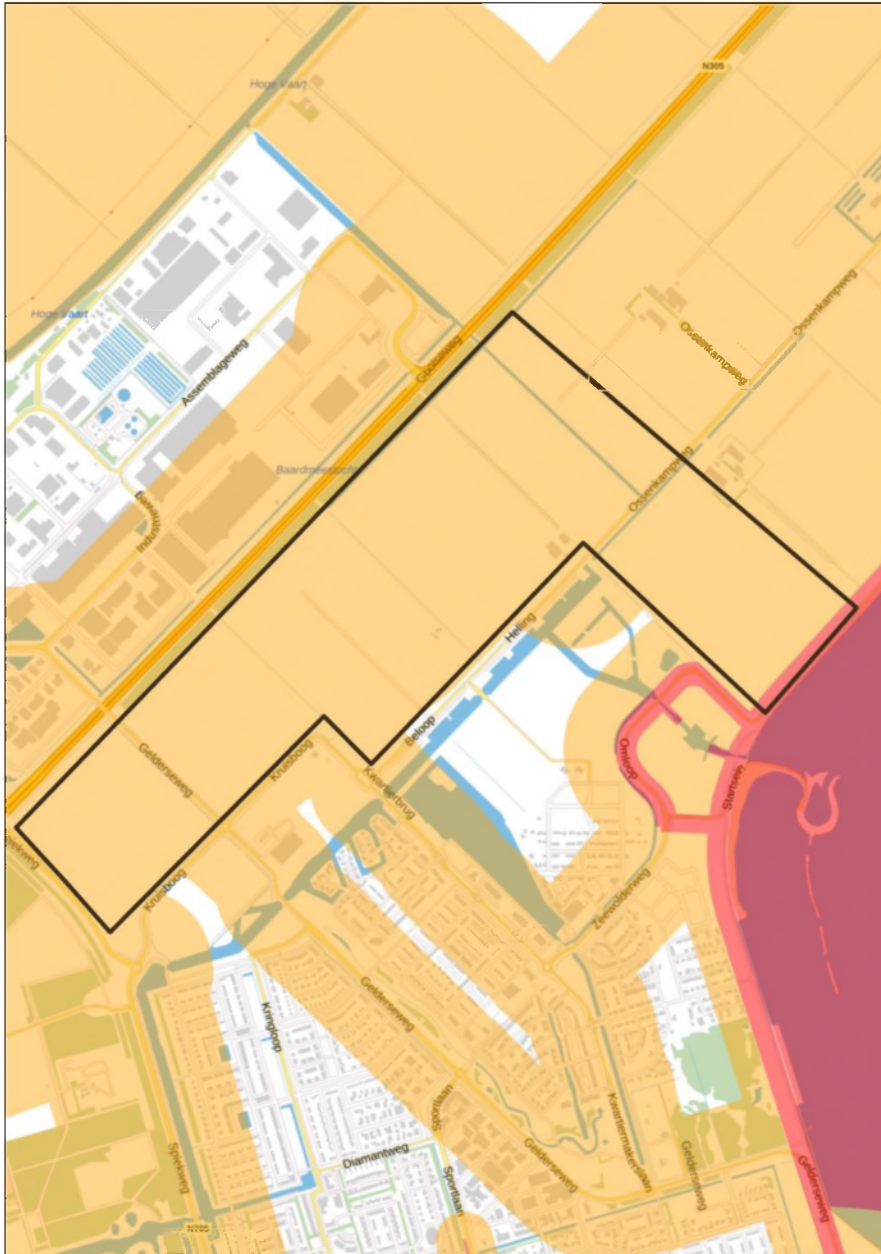
In dit hoofdstuk worden de woningbouwlocaties besproken. Voor elke locatie is in beeld gebracht welke randvoorwaarden en belemmeringen zich voor doen. Harde belemmeringen komen voort uit wet- en regelgeving van rijk en/of provincie, denk aan het grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied en aan de geluidszone Trekkersveld. Aanpassing aan deze belemmeringen is in theorie mogelijk, maar in de praktijk is dat gecompliceerd, tijdrovend en vaak ook kostbaar. Daarnaast zijn er van uit beleid- en regelgeving zaken waar rekening mee moet worden gehouden. Bijvoorbeeld in de vorm van onderzoek, of een zone die aangehouden moet worden. Zaken die een ruimtelijke weerslag hebben zijn op kaart weergegeven.







3.1 Locatie A

Algemene omschrijving en ligging

Locatie A is gesitueerd ten noorden van Zeewolde. Deze locatie sluit aan op nieuwbouwwijk Polderwijk. Het is een agrarisch gebied van 140 hectare groot en heeft ruimte voor 2.200 tot 2.800 woon-eenheden. Het gebied loopt van de Spiekweg in het westen tot aan de kavels ter hoogte van Ossenkampweg 17 in het noordoosten. Aan de noordwestzijde ligt de Goiseweg met daarachter bedrijventerrein Trekkersveld. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Zeewolderdijk.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

SWOT

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Dijkzone: Zeewolderdijk.
- Openheid: open, agrarisch gebied.
- Natuurlijke hoogtes en laagtes: aanwezigheid natuurlijke stroomgeul.
- Geënsceeneerde wegen¹: Gooiseweg.

De locatie maakt deel uit van een kleinere, open landschappelijke eenheid ten noorden van de kern Zeewolde, ingesloten tussen de kern en Trekkersveld. Door de mogelijke komst van een datacentrum aansluitend aan Trekkersveld wordt de openheid al drastisch verminderd. Als gevolg van bebouwing van locatie A wordt het hele gebied verdicht. Daarmee wordt de dijk minder zichtbaar vanaf landzijde en vanaf de dijk is geen uitzicht meer over het open agrarische landschap op die zone. De openheid van het gebied staat onder druk. De zichtbaarheid van de aanwezige stroomgeul kan alleen in stand blijven als hier in de stedenbouwkundige uitwerking aandacht aan wordt geschonken.

In de Structuurvisie is als opgave voor de landbouw aangegeven dat de bestaande landbouwkundige structuur en bedrijvigheid behouden moet blijven. Ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw past niet bij dit beleidsuitgangspunt. Locatie A valt binnen de Transformatiezone randmeer (Structuurvisie). Voor het deel ten noorden van de kern is hiervoor geen specifiek beleid geformuleerd. In het algemeen is aangegeven dat de gemeente ruimte voor gebiedsontwikkelingen ziet op de overgangen tussen het dorp en het buitengebied.

Stedenbouw

Locatie ligt deels binnen, deels buiten bestaand stedelijk gebied (Omgevingsprogramma Flevoland), maar valt wel binnen de zoekrichting na 2015. Uitbreiding op deze locatie past binnen het provinciale bundelingsbeleid, omdat uitbreiding aansluit op de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de vitaliteit van de kern ondersteund.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visionaire schetsen 'Wonen tussen Polderwijk en Wolderwijd' (zie bijlage c). De stedenbouwkundige structuur van Zeewolde is zodanig dat het centrum een centrale positie inneemt (Boek: het zuiderzeeproject in zakformaat, H. Van Duin, 1985). Bij de ontwikkeling van gebied A komt daar een verschuiving in. Het 'middelpunt' van Zeewolde komt dan ten noorden van het centrumgebied te liggen. Dit kan ertoe leiden dat een eigen subkern binnen de grotere kern

¹ Met de kernkwaliteit 'geënsceeneerde wegen' doelt het Programma van de Toekomst (provincie Flevoland) op wegen die een zorgvuldige ligging in het landschap hebben met kenmerkende bermen en begeleidende beplanting.

ontstaat met een eigen voorzieningencluster, waardoor men minder georiënteerd is op het centrum van Zeewolde.

De ligging aan het Wolderwijd biedt mogelijkheden voor boulevardvorming en voor aantrekkelijke, op het water georiënteerde, woningen of woonvormen in combinatie met mogelijkheden voor recreatie. Ook kan in het stedenbouwkundig ontwerp aangesloten worden op de geschiedenis van het landschap.

MOBILITEIT EN VERKEER

De ontsluiting van locatie A (en A+) zal nog aangelegd moeten worden. Bij het aanleggen van de ontsluiting van de Polderwijk waren er bezwaren vanuit natuurorganisaties. De bezwaren van destijds zijn nu echter van tafel. Destijds is er een convenant met Natuurmonumenten opgesteld met betrekking tot het maximaal aantal verkeersbewegingen over de Zeewolder- en Knardijk. Dit convenant kent geen geldigheid meer. Dit komt door inzet van verschillende partijen. Deze inzet heeft geresulteerd in de volgende maatregelen;

- Wijziging bebording op N302 richting Zeewolde
- Aanpassen/vervangen turborotonde in viaduct nabij Harderhaven
- Vrachtwagenverbod op de Zeewolderdijk
- Maken Omloop met sluis
- Maken Kwartiermakerslaan ten faveure van de Gedempte Gracht

Deze maatregelen hebben er voor gezorgd dat er op de Zeewolder- en Knardijk enkel nog lokaal bestemmingsverkeer rijdt (verkeer dat vanuit Zeewolde komt en naar Zeewolde gaat) en geen verkeer dat pendelt tussen Harderwijk (Veluwe) en Almere (Randstad).

Locatie A heeft, gelet op de omvang en vorm van de uitbreidingslocatie, aan meerdere zijden ontsluitingswegen nodig. Er kan gebruik worden gemaakt van de Ossenkampweg, maar deze is in de huidige vorm niet geschikt als wijkontsluitingsweg en zal aangepast moeten worden.

Voor ontsluiting van de locatie zal gebruik moeten worden gemaakt van de Gooiseweg. Richting het centrum ligt de Kwartiermakerslaan het meest voor de hand, maar ook deze begint aan de grenzen van de capaciteit te komen in verband met de geluidsbelasting op omliggende woningen.

Langs het begin van de Ossenkampweg en langs de Zeewolderdijk ligt een vrijliggend fietspad. Nieuwe fietsinfrastructuur in de wijk kan hierop aansluiten.

De afstand van de locatie tot het centrum bedraagt circa 9 fietsminuten en circa 6 autominuten. Op het uiterste punt van de locatie is dit uiteraard meer. De afstand is minder dan 7,5 km, zodat voor verplaatsingen de fiets favoriet is (zie GVVP).

Er liggen buslijnen over de Gelderseweg en de Zeewolderdijk, maar er is geen bushalte ter hoogte van de locatie aanwezig. De huidige situatie is ontoereikend voor een goede ontsluiting via openbaar vervoer.

Voor deze locatie dient nieuwe infrastructuur en aansluitingen gerealiseerd te worden. Om de keuze voor gebruik van fiets aantrekkelijk te maken is aandacht nodig voor logische, veilige en aantrekkelijke fietsverbindingen richting het centrum en de sportvoorzieningen. Verder is het nodig om de buslijnen te verleggen om een goede toegankelijkheid via openbaar vervoer te realiseren. Dit is echter niet gemakkelijk realiseerbaar.

NATUUR

De locatie ligt niet in bestaand bos- of natuurgebied. De natuurwaarden in dit agrarische gebied zijn laag. In het gebied zullen soorten van boerenerven voorkomen zoals ervogels en vleermuizen. Tussen de akkers en weilanden zijn een aantal tochten gelegen waarin algemene watervogels voorkomen. Ten behoeve van de realisatie van een woonwijk hoeven er geen natuur- of bosgebieden te worden verwijderd. De toename in verkeersbewegingen over de Zeewolderdijk en Knardijk kan tot een aantasting van de natuurgebieden Lepelaarsplassen en Harderbroek leiden. Het is daarom van belang dat een andere hoofdontsluiting wordt gerealiseerd.

De locatie grenst aan de oostzijde aan Natura 2000-gebied Veluwerandmeren (opgenomen als harde belemmering op de analysekaart). Dit is geen stikstofgevoelig natuurgebied en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie. Wel dient rekening te worden gehouden met de Veluwe.

Aan de noordwestzijde ligt de Snortocht, die is aangewezen als ecologische verbindingzone (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). Deze sluit aan de noordoostzijde aan op het Harderbroek en aan de zuidwestzijde op het Horsterwold.

Ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied bieden kansen voor het versterken van natuurwaarden en het realiseren van een ecologische verbinding tussen het Horsterwold en het Harderbroek. Dit door een brede natuurzone aan te leggen langs de Snortocht. Wanneer de hoofdontsluiting over de Gooiseweg/ Ganzenweg plaatsvindt, zal aantasting van de natuurwaarden in de Lepelaarsplassen en het Harderbroek beperkt blijven.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone in verband met het nabijgelegen grondwaterbeschermingsgebied. De beperking van de boringsdiepte varieert van 26 m onder N.A.P. in het zuidwestelijke deel van de locatie tot 14 m onder N.A.P langs de kust. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw langs de kust minder goed mogelijk is en tot extra kosten leidt. Deze extra kosten worden verrekend in de grondprijs.

In het gebied liggen meerdere tochten. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Verder grenst de locatie aan het Wolderwijd en dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van de Zeewolderdijk (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). In de buitenste beschermingszone is ontgronden of afgraven niet mogelijk zonder watervergunning. In de tussen- en binnenbeschermingszone mag ook niet worden gebouwd. De aanleg van nieuwe verkeerskundige ontsluitingen op de Zeewolderdijk zal in nauwe samenwerking met de dijkbeheerder

moeten plaatsvinden en kan alleen indien de waterstaatkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied liggen 2 agrarische bouwvlakken, waaronder 1 'wijngoed'. Ten noordoosten van het plangebied ligt een drietal agrarische bedrijven. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient 100 m afstand te worden aangehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten zoals woningen. De drie agrarische bedrijven buiten het plangebied liggen op een grotere afstand dan 50 m. Vanaf de wijnboerderij 'wijngoed' geldt een afstand van 30 m tot gevoelige functies op basis van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering. Op de analysekaart is rondom de agrarische bedrijven een buffer van 100 m als randvoorwaarde opgenomen en vanaf wijngoed een buffer van 30 m.

Bedrijven en bedrijventerreinen

Locatie A ligt rondom Vestingveld. Hier zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten. Deze categorie bedrijvigheid kent een richtafstand van 100 m tot een rustige woonwijk. Een deel van locatie A valt binnen deze richtafstand. Van richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Aan de andere zijde van de Gooiseweg ligt Trekkersveld. Trekkersveld I en II kennen aan de zuidzijde een maximale categorie van 3.2 (met een richtafstand van 100 m) en Trekkersveld III een maximale categorie 4 (met een richtafstand van 200 tot 300 m). Trekkersveld IV (deels 3.2 en deels het mogelijk geplande hyperscale datacenter van milieucategorie 2, met geluidzone). Het noordwestelijke deel van locatie A komt binnen de richtafstanden van bedrijven met categorie 4 en (in mindere mate) 3.2 te liggen. Bij ontwikkeling kan gemotiveerd worden afgeweken, mits wordt aangetoond dat er geen geluid is passend naar categorie 4. Dit heeft echter gevolgen voor de bestaande bedrijvigheid en voor de verkoop van gronden. Nieuwe bedrijven kunnen geen categorie 4 activiteiten ontwikkelen wanneer woningen in de nabijheid worden gerealiseerd, zodat de verkoopmogelijkheden beperkt worden. En tevens kunnen de huidige bedrijven milieuvergunningplichtig worden, omdat er mogelijk voorwaarden voor geluid nodig zijn.

Op Trekkersveld III ligt een tankstation LNG. Hiervoor geldt een richtafstand van 200m. Deze reikt net tot over locatie A, waardoor de beperking zeer gering is. Wat betreft de geluidzone industrielaawaai wordt verwezen naar het kopje 'Geluid vanwege industrielaawaai'.

Het windpark Zeewolde ligt op circa 1,5 km afstand, waardoor dit geen beperkingen oplegt aan deze locatie.

MILIEUASPECTEN

Geluid

De geluidszone van de Gooiseweg is 400 meter. De Ossenkampweg en de Zeewolderdijk liggen buiten de bebouwde kom en kennen een zone van 250 m. De Zeewolderweg, de Kruisboog en een deel van de Gelderseweg liggen binnen de bebouwde kom en kennen een geluidzone van 200 m. Binnen deze zones dient geluidonderzoek te worden uitgevoerd. Daarom zijn de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. Mogelijk is de daadwerkelijke geluidcontour kleiner.

Geluid vanwege industrielawaai

De geluidzone van het Trekkersveld II en III ligt over locatie A (Parapluplan verruiming geluidzone Trekkersveld, bestemmingsplan Buitengebied 2016). Realisatie van woningen of andere gevoelige bestemmingen is alleen mogelijk als een hogere waarde wordt vastgesteld of de geluidzone wordt verkleind. Andere functies dan gevoelige bestemmingen zijn zonder meer mogelijk. De geluidzone is opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten.

Externe veiligheid

Op Trekkersveld liggen enkele bedrijven met risicocontouren. Deze reiken niet tot in het plangebied. Op Trekkersveld III ligt een tankstation LNG. In het kader van externe veiligheid is dit een aandachtspunt. Voor de huidige situatie is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Bij toename van het aantal woningen in dit onderzoeksgebied, dient een nieuwe QRA worden opgesteld, ten gevolge van de risicovolle activiteiten met LNG. Het invloedsgebied reikt tot in het gebied en is als randvoorwaarde opgenomen op de analysekaart.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport over Trekkersveld en de zoeklocatie derde kern zijn gepland. Dat betekent dat geluidcontouren over locatie A liggen. Het geluidniveau is echter lager dan bij de zoeklocatie derde kern. Overigens zullen aanpassingen aan de plaatsing van routes, maar ook aanpassingen aan mate van klimmen en dalen bij vertrek en aankomst, tot andere geluidscontouren leiden.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Het gebied sluit aan op de wijk Polderwijk. In Polderwijk liggen voorzieningen waaronder een basisschool, kinderopvang en een sporthal. Maar in Polderwijk wonen veel gezinnen, zodat deze voorzieningen inmiddels aan hun maximale draagkracht zitten. De afstand tot andere wijken en het centrum is te groot om daar alleen op aangewezen te zijn. Inwoners hebben bepaalde voorzieningen in hun eigen omgeving nodig. Naast een school en sporthal is ook ruimte nodig voor een lokale winkel of eerstelijnszorg. Dat betekent dat binnen de locatie ruimte moet worden gemaakt voor eigen voorzieningen.

Voor bovenlokale voorzieningen kan men gebruik maken van het centrum of nabijgelegen wijken. Deze zijn goed te bereiken met zowel fiets als met auto. Ook de sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar met zowel de fiets als met de auto. Daarmee wordt de vitaliteit van de kern Zeewolde ondersteund (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum versterkt (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

Door de langgerekte vorm is meer aandacht nodig voor een goede wijkstructuur met een robuuste groene structuur met fiets- en wandelpaden.

De nabijheid van de fietsroute over de Zeewolderdijk en de nabijheid van het Lanterstrand aan het Wolderwijd draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand aantrekkelijk. Vanuit de locatie is geen directe fietsverbinding naar het Horsterwold. In het kader van het GVVP 2021-2030 wordt onderzocht of de ontbrekende schakel kan worden gerealiseerd.

De locatie ligt dicht in de buurt van Trekkersveld en de provinciale weg. Hoewel de locatie buiten de geluidzone ligt van het bedrijventerrein, is enige overlast niet uit te sluiten. De eventuele hinder vanwege geluidsoverlast en luchtvervuiling heeft een negatief effect op de gezondheid en het welbevinden van inwoners.

De locatie sluit aan op Polderwijk, waardoor deze wijk niet meer aan de rand van Zeewolde ligt. De (toekomstige) bewoners van de randen van Polderwijk hebben hierdoor geen uitzicht meer over het agrarische landschap.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De eigendomssituatie is niet bijzonder gunstig. De locatie is voor het overgrote deel in particulier eigendom, terwijl gemeente geen grondpositie heeft op deze locatie.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

- Aanleg op- en afritten op omliggende ontsluitingswegen.
- Uitkopen van agrarische bedrijven.
- Onderzoekskosten vanwege geluidzones rondom wegen en uitvoeren kwantitatieve risicoanalyse.
- Realiseren van sportvoorzieningen, onderwijs, maatschappelijke voorzieningen.
- Ruimte vrijhouden voor winkelvoorzieningen.

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Dijkzone: Zeewolderdijk
- Openheid: open, agrarisch gebied

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) kan locatie A+ gerekend worden tot het Open Middengebied. De locatie ligt in de meer besloten ruimte aan de randen van het Open Middengebied. Hier is meer beplanting aanwezig.

De locatie maakt deel uit van een kleinere, open landschappelijke eenheid ten noorden van de kern Zeewolde. De locatie strekt zich uit langs de Zeewolderdijk en maakt deel uit van de randmeerzone. Door de mogelijke komst van een datacentrum aansluitend aan Trekkersveld worden de openheid in deze landschappelijke eenheid al verminderd. Als gevolg van bebouwing van locatie wordt het hele gebied verdicht. Daarmee wordt de dijk minder zichtbaar vanaf landzijde en vanaf de dijk is geen uitzicht meer over het open agrarische landschap. De openheid van het gebied staat onder druk en ontwikkeling zorgt voor een verdere verdichting van de oostelijke randmeerzone. Verdichting past in het gemeentelijk landschapsbeleid waarin de randen van het Open Middengebied als meer gesloten wordt aangeduid.

In de Structuurvisie is als opgave voor de landbouw aangegeven dat de bestaande landbouwkundige structuur en bedrijvigheid behouden moet blijven. Ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw past niet bij dit beleidsuitgangspunt.

Stedenbouw

Locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Deze locatie volgt op ontwikkeling van locatie A, zodat wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Daarmee past het binnen het provinciale bundelingsbeleid.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visie 'Wonen tussen Polderwijk en Wolderwijk' (zie bijlage c). Bij ontwikkeling van deze locatie verschuift het 'middelpunt' van Zeewolde nog meer. De noodzaak tot een eigen voorzieningcluster neemt toe, waardoor het vormen van een eigen subcentrum waarschijnlijk wordt.

De ligging aan het Wolderwijd biedt mogelijkheden voor boulevardvorming en voor aantrekkelijke, op het water georiënteerde, woningen of woonvormen in combinatie met recreatieve voorzieningen.

MOBILITEIT EN VERKEER

De ontsluiting van locatie A (en A+) zal nog aangelegd moeten worden. Bij het aanleggen van de ontsluiting van de Polderwijk waren er bezwaren vanuit natuurorganisaties. De bezwaren van destijds zijn nu echter van tafel. Destijds is er een convenant met Natuurmonumenten opgesteld met betrekking tot het maximaal aantal verkeersbewegingen over de Zeewolder- en Knardijk. Dit convenant kent geen geldigheid meer. Dit komt door inzet van verschillende partijen. Deze inzet heeft geresulteerd in de volgende maatregelen;

- Wijziging bebording op N302 richting Zeewolde
- Aanpassen/vervangen turbotonde in viaduct nabij Harderhaven
- Vrachtwagenverbod op de Zeewolderdijk
- Maken Omloop met sluis
- Maken Kwartiermakerslaan ten faveure van de Gedempte Gracht

Deze maatregelen hebben er voor gezorgd dat er op de Zeewolder- en Knardijk enkel nog lokaal bestemmingsverkeer rijdt (verkeer dat vanuit Zeewolde komt en naar Zeewolde gaat) en geen verkeer dat pendelt tussen Harderwijk (Veluwe) en Almere (Randstad).

Locatie A+ vormt een uitbreiding op locatie A. Dat betekent dat de infrastructuur aan kan sluiten op de in locatie A gerealiseerde verbindingswegen. Dat geldt zowel voor auto, fiets als openbaar vervoer. Als gevolg van deze uitbreidingslocatie is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk.

De afstand van de locatie tot het centrum bedraagt circa 11 fietsminuten en circa 7 autominuten. Vanuit de uiterste zijde van de locatie bedraagt dit uiteraard meer. De afstand is minder dan 7,5 km, zodat voor verplaatsingen de fiets favoriet is.

Voor deze locatie is nieuwe infrastructuur met bijbehorende ontsluitingswegen nodig. Er is een kans dat men eerder geneigd is de auto te pakken vanwege de afstand tot het centrum. Om de keuze voor gebruik van fiets aantrekkelijk te maken is aandacht nodig voor logische, veilige en aantrekkelijke fietsverbindingen richting het centrum en de sportvoorzieningen. Verder is het nodig om de buslijnen te verleggen om een goede toegankelijkheid via openbaar vervoer te realiseren.

NATUUR

De locatie ligt niet in bestaand bos- of natuurgebied. De natuurwaarden in dit agrarische gebied zijn laag. In het gebied zullen soorten van boerenerven voorkomen zoals erfvogels en vleermuizen. Tussen de akkers en weilanden zijn een aantal tochten gelegen waarin algemene watervogels voorkomen. Ten behoeve van de realisatie van een woonwijk hoeven er geen natuur- of bosgebieden te worden verwijderd. Ook hier geldt dat ontsluiting via de Zeewolderdijk en Knardijk niet wenselijk is, omdat dit kan leiden tot een aantasting van de natuurgebieden Lepelaarsplassen en Harderbroek leiden.

De locatie grenst aan de oostzijde aan Natura 2000-gebied Veluwerandmeren (opgenomen als harde belemmering op de analysekaart). Dit is geen stikstofgevoelig natuurgebied en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie. Wel dient rekening te worden gehouden met de Veluwe.

Aan de noordwestzijde ligt de Snortocht, die is aangewezen als ecologische verbindingszone (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). Deze sluit aan de noordoostzijde aan op het Harderbroek en aan de zuidwestzijde op het Horsterwold.

Ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied bieden kansen voor het versterken van natuurwaarden en het realiseren van een ecologische verbinding tussen het Horsterwold en het Harderbroek. Dit door een brede natuurzone aan te leggen langs de Snortocht. Wanneer de hoofdontsluiting over de Gooiseweg/ Ganzenweg plaatsvindt, zal aantasting van de natuurwaarden in de Lepelaarsplassen en het Harderbroek beperkt blijven.

(GROND)WATER

De locatie grenst aan noordwestzijde aan een waterwingebied. Het waterwingebied is opgenomen als harde belemmering. De locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied rondom het waterwingebied (opgenomen als randvoorwaarde) en in de boringsvrije zone. De kwaliteit van het grondwater mag niet verslechteren in dit gebied. Dat betekent dat hier geen afvalstoffen in de grond terecht mogen komen. Dat is op te lossen door een leeflaag op te brengen. Dit leidt echter tot extra kosten en kan dus als ongunstig worden aangemerkt.

Vanwege de grondwaterbescherming mag niet dieper worden geboord dan 11 m onder N.A.P. in het middelste deel tot 14 m onder N.A.P. in het overige deel. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw in dit gebied minder goed mogelijk is en tot extra kosten leidt. Deze extra kosten worden verrekend in de grondprijs.

Langs de Zeewolderdijk ligt een beschermingszone voor de dijk (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). Binnen deze zone is bouwen niet zonder meer toegestaan. Alleen wanneer geen onevenredige afbreuk plaats vindt aan de waterstaatkundige functie en na overleg met het waterschap kan worden gebouwd in deze zone. De aanleg van nieuwe verkeerskundige ontsluitingen op de Zeewolderdijk zal in nauwe samenwerking met de dijkbeheerder moeten plaatsvinden en kan alleen indien de waterstaatkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.

In het gebied liggen meerdere tochten. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

Binnen deze locatie liggen 3 agrarische bedrijven (4 als de locatie tot aan de Knardijk wordt voortgezet). Dit betreffen grondgebonden agrarische bedrijven. Het 4e bedrijf is eveneens grondgebonden, maar betreft een fruitteeltbedrijf. Er ligt 1 burgerwoning in het plangebied.

Buiten deze locatie, aan de andere zijde van de Ossenkampweg, ligt een paardenhouderij, met een richtafstand van 50 m. Deze reikt tot in het plangebied. Ook ligt er nog een cluster agrarische bedrijfskavels van één agrarisch bedrijfskavel en één paardenhouderij, met een richtafstand van respectievelijk 100 m en 100 m (Wet geurhinder en veehouderij). Deze zones reiken niet tot in de locatie. Kortom van de drie omliggende agrarische bedrijven kan alleen de meest dichtbijgelegen paardenhouderij een geringe beperking opleveren voor locatie A+. Op de analysekaart is rondom de agrarische bedrijven een buffer van 100 m als randvoorwaarde opgenomen.

Bedrijven en bedrijventerrein

Aan de andere zijde van de Gooiseweg ligt Trekkersveld. De bedrijven op Trekkersveld kennen richtafstanden die niet tot in locatie A+ reiken. Deze afstanden zijn zodoende niet op de analysekaart weergegeven.

Aan de noordzijde van deze locatie ligt het pompstation van het waterwingebied. Volgens opgave van de omgevingsdienst valt het waterwinbedrijf binnen type A2 en B1 met als grootste aan te houden afstand van 50 m. Het waterwinbedrijf zelf is als harde belemmering opgenomen, de zone van 50 m eromheen als randvoorwaarde.

MILIEUASPECTEN

Geluid

De geluidzone van de Gooiseweg is 400 m, de Ossenkampweg en de Zeewolderdijk liggen buiten de bebouwde kom en kennen een zone van 250 m. De Zeewolderweg ligt binnen de bebouwde kom en kent een geluidzone van 200 m. Binnen deze zones dient geluidonderzoek te worden uitgevoerd. Daarom zijn deze zones opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. Mogelijk is de daadwerkelijke geluidcontour kleiner.

De geluidzone van Trekkersveld ligt ten noorden van de Ossenkampweg en raakt locatie A+ niet.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport over Trekkersveld en de zoeklocatie derde kern zijn gepland. Dat betekent dat geluidcontouren over locatie A+ liggen. De geluidsoverlast is echter minder dan bij locatie A en de zoeklocatie derde kern. Overigens zullen aanpassingen aan de plaatsing van routes, maar ook aanpassingen aan mate van klimmen en dalen bij vertrek en aankomst, tot andere geluidcontouren leiden.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Het gebied sluit aan op locatie A. De benodigde voorzieningen hangt af van de gerealiseerde voorzieningen in A en de uiteindelijk geplande omvang van deze uitbreidingslocatie. De wijze waarop auto- en fietsverbindingen worden gerealiseerd heeft invloed op de toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen die reeds aanwezig zijn in Zeewolde. Locatie A+ ligt dicht bij Harderwijk dan de andere locaties (met uitzondering van de 3e kern). Hierdoor bestaat de kans dat inwoners gebruik gaan maken van voorzieningen in Harderwijk. Dit ondersteunt niet de lokale voorzieningen in en rond het centrum.

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

Deze locatie hangt samen met de wijze waarop locatie A wordt vormgegeven. De sociale infrastructuur en sociale cohesie zijn afhankelijk van de wijze waarop de uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld en hoe deze samenhangt met de rest van Zeewolde.

Deze uitbreidingslocatie ligt dicht bij de Zeewolderdijk en het Harderbroek. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos en het water draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand aantrekkelijk.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De eigendomssituatie is gunstig aangezien de locatie merendeels in eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf. De agrariërs die gronden pachten in deze locatie hebben een huurcontract met het Rijksvastgoedbedrijf. Dat betekent dat of de huurcontracten moeten aflopen alvorens gebouwd kan worden, of elders gronden gezocht moeten worden voor de agrariërs. De gemeente heeft zelf overigens geen gronden in eigendom op deze locatie.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:





- Aanleg op- en afritten op omliggende ontsluitingswegen.
- Opbrengen leeflaag.

3.3 Locatie B1

Algemene omschrijving

Locatie B1 ligt ten zuidwesten van Zeewolde en is 80 hectare groot. Op de locatie kunnen 500 tot 900 wooneenheden worden gerealiseerd. De locatie ligt globaal tussen de Spiekweg, de Dasselaarweg en de Horsterweg. Aan de zuidzijde vormt een watergang de grens. Aan de westzijde ligt de Spiekweg en ten westen daarvan Golfclub Zeewolde. Ten noorden van de Horsterweg liggen de sportvelden. Aan de oostzijde liggen woonwijken van Zeewolde. Aan de zuidzijde en zuidwestzijde ligt het Horsterwold. Op dit moment bestaat de locatie hoofdzakelijk uit bos. Op de locatie is een ruitersportcentrum en een begraafplaats aanwezig.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Aaneengesloten boscomplexen: Horsterwold.

Locatie B1 maakt onderdeel uit van het grote aaneengesloten boscomplex Horsterwold. Een samenhangend en robuust geheel met een nagenoeg gesloten en onaangetaste rand. De locatie ligt tussen de kern en het bos, aan drie zijden begrensd door de Spiekweg, de Horstereweg en de Dasselaarweg. In het bos is de verkavelingsstructuur van de polder zichtbaar. En in het bos zijn er allerlei bijzondere patronen van boomaanplant ontstaan.

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) ligt locatie B1 in de Zuidlob, waarin verschillende functies aanwezig zijn, waaronder recreatie, bosbouw, natuur en wonen. Hier is een afwisselend besloten, halfopen en open landschap aanwezig. De afwisseling in functie en karakter van het gebied komt als gevolg van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw onder druk te staan.

Locatie B1 vormt de overgang van dorp naar bos en is belangrijk voor recreatief medegebruik door inwoners en recreanten. De locatie sluit aan op de centrale groene wig die het centrum met het bos verbindt. Deze verbinding wordt reeds onderbroken door de aanwezigheid van de golfbaan aan westzijde van de groene wig.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat 80 hectare van het Horsterwold en daarmee de daar aanwezige waarden verloren. Het bosgebied is 3.700 hectare groot, zodat dit circa 2,2% betreft van de totale oppervlakte. De kenmerkende verkaveling kan behouden blijven als hierop wordt aangesloten in de stedenbouwkundige uitwerking. De kenmerkende strakke rand wordt minder aangetast, doordat de locatie aan de oostzijde van de Spiekweg ligt. De recreatieve functie van de locatie gaat verloren en de groene verbinding van de kern met het bos wordt aangetast.

Stedenbouw

Locatie B1 ligt binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen het provinciale bundelingsbeleid. Hierdoor wordt de vitaliteit van de kern ondersteund.

Locatie B1 vormt de completering van de stedenbouwkundige ring van woonwijken rondom het centrum. De locatie draagt bij aan een compacte vorm van de kern en daarmee aan het kleinschalige karakter van Zeewolde.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visionaire schetsen 'Wonen in het dorp en de natuur' (zie bijlage c). De locatie biedt mogelijkheden om een robuuste recreatieve en groene verbinding aan te leggen tussen de kern en het bos. En daarmee de aansluiting vanuit het centrum naar het bos te verbeteren.

MOBILITEIT EN VERKEER

Locatie B1 is goed bereikbaar met de auto, fiets en de bus. Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk door aansluitingen op de Spiekweg en Dasselaarweg te maken. De ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Langs de Horsterweg en de Spiekweg ligt een vrijliggend fietspad.

Over de Dasselaarweg ligt de route van de bus en zijn twee bushaltes aanwezig. Dit is toereikend.

De locatie ligt dicht in de buurt van het centrum. De locatie ligt op 5 minuut rijden met de auto en 8 minuten fietsen van het centrum. Het sportcomplex ligt direct ten noorden van de locatie. Aan de zuidzijde kan men via bestaande paden de watergang oversteken richting het Horsterwold.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. De nabijheid van centrum, sportvoorzieningen en het Horsterwold stimuleert reizen met de fiets in plaats van de auto.

NATUUR

De locatie behoort niet tot een beschermd natuurgebied. Maar het bosgebied heeft wel hoge natuurwaarden en maakt deel uit van het grootste aaneengesloten loofbos in Nederland, het Horsterwold.

De natuurwaarden van het Horsterwold nemen met de ouderdom toe. Inmiddels is het bos 40 jaar oud. Voor Nederlandse begrippen is dit een jong bos. Het bos is een belangrijk leefgebied voor de wielewaal. Daarnaast leven er diverse algemene struweelvogels. Het Horsterwold huisvest een aantal beschermde soorten, waaronder boommarter, bever, buizerd en vleermuis. Het bos kent door de rijke afwisseling, dichte struiklaag en gevarieerde bodem zeer hoge natuurwaarden. Deze natuurwaarden zullen de komende jaren steeds hoger worden.

Wanneer deze locatie wordt bebouwd, worden de aanwezige natuurwaarden aangetast. Voor het verlies aan leefgebied van beschermde soorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

Door realisatie van woningen neemt het bosareaal af met 80 hectare. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het beleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur). Gelet op de omvang van het bosgebied betreft dit een klein deel van het totale bos.

Bovendien zijn houtopstanden buiten de bebouwde kom beschermd conform de Wet Natuurbescherming. Deze locatie ligt deels binnen, deels buiten de bebouwde kom. Het voornemen tot kappen moet vooraf worden gemeld bij de provincie Flevoland. De provincie kan een kapverbod opleggen of zal een compensatie eisen door de aanplant van nieuwe bomen.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte varieert van 14 m onder N.A.P. in het oostelijke deel van de locatie tot 17 m onder N.A.P. in het westelijke deel. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw minder goed mogelijk is. Echter is de ondergrond hier steviger dan op andere locaties, zodat mogelijk negatief effect uitblijft.

In het gebied liggen meerdere kavelsloten (scheislotten dwars op een tochtsloot). Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

In en rond locatie B1 liggen geen agrarische bedrijven.

Bedrijven

Binnen de locatie liggen een manege en een begraafplaats. Ten westen van de locatie ligt een golfbaan (kleinste afstand circa 130 m). De manege kent een milieucategorie 3.1 met een afstand (ten gevolge van geur) van 100 m. Een golfbaan en een begraafplaats kennen een milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 m. De golfbaan ligt op een grotere afstand dan 10 m van de locatie.

MILIEUASPECTEN

Stiltegebied Horsterwold

In het Horsterwold ligt een Stiltegebied. Er geldt een omgevingswaarde voor het stiltegebied die van toepassing is op geluid van buiten het stiltegebied (artikel 9.6 provinciale verordening). Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron binnen een straal van 1,5 km buiten het stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 m in het stiltegebied gerekend vanaf de grens van het stiltegebied. Op de analysekaart is de onderzoekszone van 1,5 km als randvoorwaarde weergegeven. Daaruit blijkt dat locatie B1 buiten de onderzoekszone van 1,5 km ligt. Dit thema is daardoor niet relevant voor deze locatie.

Geluid

De wettelijke geluidszone van de Spiekweg is 250 meter. De Dasselaarweg en de Horsterweg kennen een zone van 200 m. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom zijn deze zones opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

Langs de Spiekweg en de Dasselaarweg ligt een aardgasleiding. In het kader van externe veiligheid is dit een aandachtspunt. De gasleiding heeft een invloedsgebied van 95 m aan beide zijden. Bij toename van het aantal woningen in het invloedsgebied, dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld.



Ligging gasleiding, bron: risicokaart.nl

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie B1 zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan het grootste deel van het huidige dorp en minder dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

De basisscholen in Zeewolde-Zuid hebben te kampen met een teruglopend aantal leerlingen. Wanneer deze locatie in ontwikkeling is, kunnen de inwoners in eerste instantie gebruik kunnen maken van de bestaande voorzieningen. Dat geldt ook voor sportzaal Zeewolderhoek.

Mogelijk is bij volledige ontwikkeling wel ruimte nodig voor extra voorzieningen vanwege de bezettingsgraad van voorzieningen. Voor bovenlokale voorzieningen kan men gebruik maken van het centrum. Deze is op korte afstand te bereiken met zowel fiets als met auto. Ook de sportvoorzieningen liggen direct ten noorden van de locatie. Daarmee wordt de vitaliteit van de kern ondersteund (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum versterkt (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De locatie heeft een compacte vorm en sluit aan op de kern. Dit biedt goede kansen voor de ontwikkeling van een sociale infrastructuur en sociale cohesie in de nieuwe wijk.

Vanuit het gebied is het Horsterwold rechtstreeks toegankelijk. De Zeewolderdijk en het Zeewolde strand zijn ook op korte afstand bereikbaar. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos en water draagt bij aan het welbevinden van de inwoners.

De Roode Schuur van de IVN ligt weliswaar niet binnen de locatie, maar is wel nadrukkelijk gebruiker van de natuur in de gebieden B1, B2 en B+.

Als gevolg van de ontwikkeling van dit gebied wordt de afstand tot het Horsterwold vergroot voor de huidige bewoners van de omliggende wijken. Hiermee wordt het welbevinden van de huidige bewoners van de omliggende wijken verminderd. Daarnaast wordt de drempel om ongeorganiseerd te sporten voor de huidige bewoners van de omliggende wijken groter.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De eigendomssituatie is zonder meer gunstig aangezien de gronden praktisch geheel in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en van de gemeente.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:





- Compensatie leefgebied.
- Uitkopen manege (eventueel).
- Onderzoekskosten vanwege opstellen kwantitatieve risicoanalyse en onderzoekszone wegverkeerslawaaï.

3.4 Locatie B2

Algemene omschrijving

Locatie B2 ligt ten zuidwesten van Zeewolde en is 70 hectare groot. Op de locatie kunnen 400 tot 800 wooneenheden worden gerealiseerd. Het gebied ligt ten zuiden van het gebied B1. Anders dan gebied B1 wordt dit gebied niet ingeklemd door bestaande bebouwing, maar maakt het deel uit van het Horsterbos. De Spiekweg en de Dasselaarweg begrenzen het gebied. Aan de noordzijde ligt een watertang.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Aaneengesloten boscomplexen: Horsterwold

Locatie B2 maakt onderdeel uit van het grote aaneengesloten boscomplex Horsterwold. Een samenhangend en robuust geheel met een nagenoeg gesloten en onaangetaste rand. De locatie ligt tussen de kern en het bos, die aan drie kanten gevormd wordt door de Spiekweg en de Dasselaarweg. In het bos is de verkavelingsstructuur van de polder zichtbaar. Het bestaat uit een mozaïek van vakken met verschillende boomsoorten (zie: "Verkenning natuurwaarden uitbreiding Zeewolde" in bijlage d).

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) ligt locatie B2 in de Zuidlob, waarin verschillende functies aanwezig zijn, waaronder recreatie, bosbouw, natuur en wonen. Hier is een afwisselend besloten, halfopen en open landschap aanwezig. De afwisseling in functie en karakter van het gebied komt als gevolg van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw onder druk te staan.

Locatie B2 is belangrijk voor recreatief medegebruik door inwoners en recreanten. Het maakt onderdeel uit van de verbindingsroute tussen de kern en de rest van het bos.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat 70 hectare van het Horsterwold en daarmee de daar aanwezige waarden verloren. Het bosgebied is 3.700 hectare groot, zodat dit circa 2,2% betreft van de totale oppervlakte. De kenmerkende verkaveling kan behouden blijven als hierop wordt aangesloten in de stedenbouwkundige uitwerking. De kenmerkende strakke rand wordt minder aangetaast, doordat de locatie aan de oostzijde van de Spiekweg ligt. De recreatieve functie van de locatie gaat verloren. Ook wordt de groene verbinding van de kern met het achterliggende bos aangetast.

Stedenbouw

Locatie B2 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar valt wel binnen de zoekrichting na 2015 van het Omgevingsprogramma Flevoland. Het past niet in het provinciale bundelingsbeleid omdat het niet direct op bestaande bebouwing aansluit. Provinciale medewerking is nodig bij ontwikkeling van deze locatie. Het provinciale bundelingsbeleid houdt in dat dat de ontwikkeling van deze locatie bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteiten van Zeewolde en sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied.

De locatie ligt buiten de ring rondom het centrum. Uitbreiding van de kern in zuidelijke richting vormt een spiegel van de uitbreiding in noordelijke richting (Polderwijk) en zorgt voor meer balans in de stedenbouwkundige opbouw van Zeewolde. En daarmee draagt het bij aan de nabijheid van voorzieningen en het kleinschalige karakter van Zeewolde.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visionaire schetsen 'Wonen in het dorp en de natuur' (zie bijlage c). De locatie biedt mogelijkheden om een robuuste recreatieve en groene verbinding aan te leggen tussen de kern en het bos.

MOBILITEIT EN VERKEER

Locatie B2 is goed bereikbaar met de auto, fiets en de bus. Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk door aansluitingen op de Spiekweg en Dasselaarweg te maken. De ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Langs de Dasselaarweg en de Spiekweg ligt een vrijliggend fietspad.

Over de Dasselaarweg ligt de route van de bus en zijn twee bushaltes aanwezig. Dit is toereikend.

De locatie ligt iets verder weg van het centrum dan locatie B1, maar nog steeds is het centrum goed bereikbaar. De locatie ligt op 6 minuten rijden met de auto en 9 minuten fietsen van het centrum. Aan de zuidzijde kan men via bestaande paden de Dasselaarweg en de Spiekweg oversteken richting het Horsterwold.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingswegen mogelijk. De nabijheid van centrum, sportvoorzieningen en het Horsterwold stimuleert reizen met de fiets in plaats van de auto.

NATUUR

De locatie maakt onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). Het bosgebied heeft zeer hoge natuurwaarden, vergelijkbaar met B1. Omdat dit verder van de kern ligt, zullen hier de schuwere soorten voorkomen en zijn de natuurwaarden hoger dan in B1.

De hoge natuurwaarden gaan als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie verloren. Daarbij gaat het leefgebied van beschermde soorten verloren. Daarvoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

Door realisatie van woningen neemt het bosareaal af met 70 hectare. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het conceptbeleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur). Gelet op de omvang van het bosgebied betreft dit een klein deel van het totale bos.

Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het conceptbeleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Bovendien zijn houtopstanden buiten de bebouwde kom beschermd conform de Wet natuurbescherming. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kom. Het voornemen tot kappen moet vooraf worden gemeld bij de provincie Flevoland. De provincie kan een kapverbod opleggen of zal een compensatie eisen door de aanplant van nieuwe bomen.

Omdat dit bos deel uitmaakt van het NNN (NatuurNetwerk Nederland) gelden regels vanuit de provincie Flevoland. Voor de ontwikkeling moet compensatie plaatsvinden in de nabijheid van het Horsterwold, bij voorkeur aansluitend. Daarbij zal de nieuwe locatie 2/3 in oppervlak groter moeten worden en vindt er een financiële toeslag plaats voor het ontwikkelingsbeheer (zie bijlage d).

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte is voor het grootste deel 14 m onder N.A.P. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw minder goed mogelijk is. Echter is de ondergrond hier steviger dan op andere locaties, zodat mogelijk negatief effect uitblijft.

In het gebied liggen meerdere kavelsloten. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

In en rond de locatie B2 liggen geen agrarische bedrijven.

Bedrijven

Binnen deze locatie liggen geen bedrijven. Op afstand van deze locatie ligt het verblijfsrecreatieterrein RCN (dit valt onder vakantiecentra van milieucategorie 3.1, inclusief een jachthaven van milieucategorie 3.1 en zwembad binnen en klein buitenbadje van categorie 3.1 en 4.1). Hiervoor geldt een richtafstand van 200 m vanaf de terreingrens. Het verblijfsrecreatieterrein ligt op voldoende afstand van deze locatie en levert geen belemmeringen op.

Stiltegebied

In het Horsterwold ligt een Stiltegebied. Er geldt een omgevingswaarde voor het stiltegebied die van toepassing is op geluid van buiten het stiltegebied (artikel 9.6 provinciale verordening). Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron binnen een straal van 1,5 km buiten het stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 m in het stiltegebied gerekend vanaf de grens van het stiltegebied. De kleinste afstand tussen het stiltegebied en locatie B+ is circa 1.400 m. Hiermee ligt het net binnen de onderzoekszone van 1,5 km en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en dienen mogelijk maatregelen te worden getroffen. De omgevingswaarde is een inspanningsverplichting. Op de analysekaart is de onderzoekszone van 1,5 km als randvoorwaarde weergegeven.

MILIEUASPECTEN

De geluidszone van de Dasselaarweg en Spiekweg is 250 meter, nabij de Eikenlaan ligt de Dasselaarweg in de bebouwde kom, waardoor daar de zone langs de Dasselaarweg 200 m is. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom zijn de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

Langs de Spiekweg en de Dasselaarweg ligt een aardgasleiding. In het kader van externe veiligheid is dit een aandachtspunt. Het invloedsgebied is 95 m aan beide zijden van de gasleiding. Bij toename van het aantal woningen in het invloedsgebied dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld. Het invloedsgebied is daarom als randvoorwaarde op de analysekaart weergegeven.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie B2 zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan het grootste deel van het huidige dorp en minder dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

De basisscholen in Zeewolde-Zuid hebben te kampen met een teruglopend leerlingaantal. Wanneer deze locatie in ontwikkeling is, kunnen de inwoners in eerste instantie gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Dat geldt ook voor sportzaal Zeewolderhoek.

Bij volledige ontwikkeling is wel ruimte nodig voor lokale voorzieningen zoals een basisschool, eventueel buurtsuper, kinderopvang en eerstelijnszorg. Daarnaast zal in de wijk ruimte moeten geboden worden aan voorzieningen gericht op het welbevinden, zoals speel- en beweegvoorzieningen, veilige fietsroutes en voldoende groen en water.

Voor bovenlokale voorzieningen kan men gebruik maken van het centrum en het sportcomplex. Deze zijn op korte afstand te bereiken met fiets, auto en bus. Daarmee wordt de vitaliteit van de kern ondersteund (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum versterkt (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De locatie heeft een compacte vorm. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van een sociale infrastructuur en sociale cohesie in de nieuwe wijk.

Vanuit het gebied is het Horsterwold rechtstreeks toegankelijk. De Nulderdijk en het Zeewolde strand zijn ook op korte afstand bereikbaar. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos en water draagt bij aan het welbevinden van de inwoners.

Wanneer deze locatie wordt ontwikkeld, kunnen zowel bestaande bewoners als bewoners van de nieuwe wijk gebruik blijven maken van het recreatieve bosgebied B1. B1 kan dan functioneren als robuust groen element waar vanuit verschillende omliggende wijken in gerecreëerd kan worden.

De Roode Schuur van de IVN ligt weliswaar niet in het getekende gebied, maar is wel nadrukkelijk gebruiker van de natuur in de gebieden B1, B2 en B+.

Voor de recreanten vanuit de RCN-camping is het ontwikkelen van B2 ongunstig. Een groot deel van het direct omliggende recreatiegebied gaat verloren, wat de aantrekkelijkheid van de camping vermindert.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die tot deze locatie behoren zijn geheel in eigendom van Staatsbosbeheer. Voor wat betreft de eigendomsverwerving kan dit ongunstig zijn. Staatsbosbeheer is doorgaans niet genegen bos- en natuurgronden af te staan voor andere doeleinden dan voor natuur en groen.

EXPLOITATIEKOSTEN

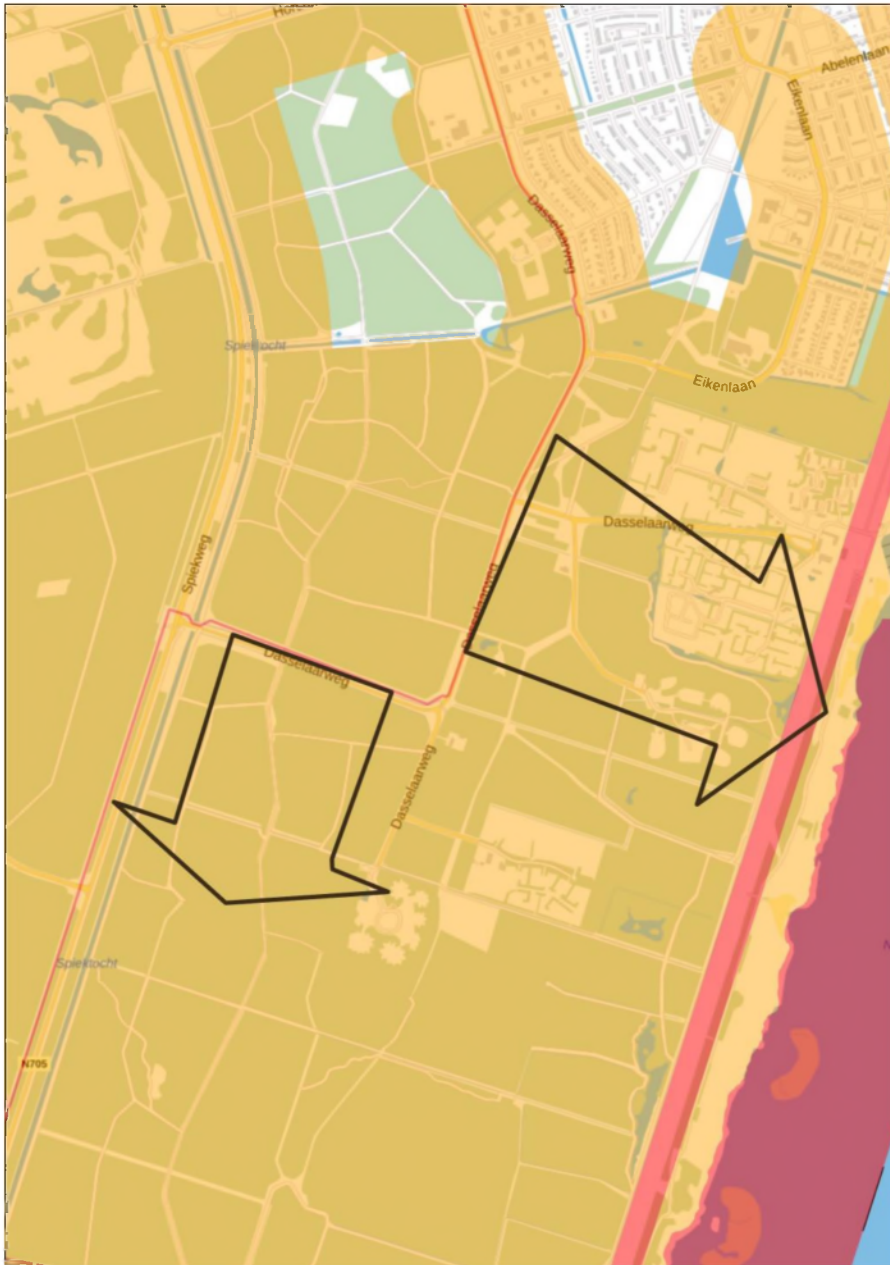
Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:





- Compensatie NNN.
- Onderzoekskosten in verband met geluidszone Dasselaarweg, aardgasleiding en Stiltegebied.

3.5 Locatie B+

Algemene omschrijving

Het zoekgebied B+ als uitloper van zoeklocatie B2 bevindt zich aan de zuidzijde van Zeewolde. Het gebied waaiert van locatie B2 uit tussen de provinciale weg N705 (Spiekweg) aan de westzijde tot aan en de Nuldernauw aan de westzijde. Aan de noordzijde van het gebied ligt RCN Vakantiepark. Deze locatie biedt de mogelijkheid voor 1.000 tot 2.000 wooneenheden, uiteraard afhankelijk van de grote van het gebied, de verdichting en de soort woningbouw.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Aaneengesloten boscomplexen: Horsterwold.

Locatie B+ zorgt voor een verdere aantasting van het Horsterwold. Het Horsterwold is oorspronkelijk als spiegel van het oude land, de Veluwe, bedacht (Programma Landschap van de Toekomst). Door de groene rand te ontwikkelen als woningbouwlocatie wordt de relatie met het oude land aangetast. Wel ligt de locatie ten oosten van de Spiekweg, zodat de strakke grens tussen de kern en het bos behouden blijft. De recreatieve functie wordt verder aangetast. De verkaveling kan behouden blijven in de stedenbouwkundige opzet.

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) ligt locatie B2 in de Zuidlob, waarin verschillende functies aanwezig zijn, waaronder recreatie, bosbouw, natuur en wonen. Hier is een afwisselend besloten, halfopen en open landschap aanwezig. De afwisseling in functie en karakter van het gebied komt als gevolg van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw onder druk te staan.

Stedenbouw

Locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar valt wel binnen de zoekrichting na 2015 van het Omgevingsprogramma Flevoland. Deze locatie volgt op ontwikkeling van locatie B2, zodat bij ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Daarmee past het binnen het provinciale bundelingsbeleid.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visie 'Wonen in het dorp en de natuur' (zie bijlage c), maar strekt zich nog verder uit in zuidelijke richting. Het centrum zal dan geen centrale positie meer innemen (Boek: Het zuiderzeeproject in zakformaat, H. Van Duin, 1985). Het middelpunt van Zeewolde komt dan ten zuiden van het centrumgebied te liggen.

De locatie biedt mogelijkheden om een robuuste recreatieve en groene verbinding aan te leggen tussen de kern en het achterliggende bos.

MOBILITEIT EN VERKEER

Locatie B+ is goed bereikbaar met de auto, fiets en de bus. Ontsluiting is mogelijk via de Spiekweg en de Dasselaarweg. De ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Langs de Dasselaarweg en de Spiekweg ligt een vrijliggend fietspad. Aan de oostzijde kan aangesloten worden op de fietsroute over de Nulderdijk. Aan de zuidwestzijde kan de Spiekweg overgestoken worden richting het Horsterwold.

Over de Dasselaarweg ligt de route van de bus en zijn twee bushaltes aanwezig. Afhankelijk van de uiteindelijke omvang van de wijk is een extra bushalte wenselijk.

De locatie ligt verder van het centrum dan de locaties B1 en B2, maar nog steeds is het centrum goed bereikbaar. De locatie ligt op 8 minuten rijden met de auto en 12 minuten fietsen van het centrum. De afstand is ook hier minder dan 7,5 km, waarbij voor verplaatsingen de fiets favoriet is.

Voor deze locatie zijn aansluitingen op bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. Er is een kans dat men eerder geneigd is de auto te pakken vanwege de afstand tot het centrum. In de praktijk liggen de voorzieningen nog steeds dichtbij. Om reizen met de fiets aantrekkelijk te maken zal daarom aandacht moeten zijn voor directe en veilige fietsverbindingen die aansluiten op bestaande routes.

NATUUR

De locatie maakt onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart). De locatie grenst aan Natura 2000-gebied Veluwerandmeren (opgenomen als harde belemmering op de analysekaart). Met de Veluwe moet rekening worden gehouden als stikstofgevoelig natuurgebied.

Het bosgebied heeft zeer hoge natuurwaarden, vergelijkbaar met B1 en B2 (zie bijlage d). Omdat deze locatie nog verder van de bebouwde kom afligt en grenst aan Natura 2000-gebied, zijn de natuurwaarden hoger dan in B1 en B2.

In deze locatie komen beschermde soorten voor, waaronder bijzondere paddenstoelen, nachtegaal, en zandhagedis. In het buitendijkse gebied komen zeer hoge natuurwaarden voor. Deze vallen binnen het NatuurNetwerk Nederland.

De zeer hoge natuurwaarden gaan als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie verloren. Door realisatie van woningen neemt het bosareaal af. Gelet op de omvang van het bosgebied betreft dit een klein deel van het totale bos. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het conceptbeleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Voor het verlies van het leefgebied van soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

Bovendien zijn houtopstanden buiten de bebouwde kom beschermd conform de Wet Natuurbescherming. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kom. Het voornemen tot kappen moet vooraf worden gemeld bij de provincie Flevoland. De provincie kan een kapverbod opleggen of zal een compensatie eisen door de aanplant van nieuwe bomen.

Omdat dit bos deel uitmaakt van het NNN gelden regels vanuit de provincie Flevoland. Voor de ontwikkeling moet compensatie plaatsvinden in de nabijheid van het Horsterwold, bij voorkeur aanslui-

tend. Daarbij zal de nieuwe locatie 2/3 in oppervlak groter moeten worden en vindt er een financiële toeslag plaats voor het ontwikkelingsbeheer.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte is 14 m onder N.A.P. in het noordoostelijke deel en langs de kust. In zuidwestelijke richting neemt de diepte tot 20 m onder N.A.P. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw in het noordoostelijke deel minder goed mogelijk is. Echter is de ondergrond in dit deel steviger, zodat mogelijk negatief effect uitblijft.

In het gebied liggen meerdere kavelsloten. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen. Het gebied wordt begrensd aan de oostzijde door het Veluwemeer. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met de beschermingszone van de dijk.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

In en rond de locatie B+ liggen geen agrarische bedrijven.

Bedrijven

Deze locatie B+ beslaat het gebied rondom locatie B2. Hier liggen geen bedrijven. Wel liggen er recreatieterreinen. Zo ligt in dit deelgebied het verblijfsrecreatieterrein RCN (dit valt onder vakantiecentra van milieucategorie 3.1, inclusief een jachthaven van milieucategorie 3.1 en zwembad binnen en buiten van categorie 3.1 en 4.1. Bij besluitvorming over deze locatie dient rekening gehouden te worden met de richtafstand van 200 m die gelden rondom het verblijfsrecreatieterrein.

Ook ligt er een drietal natuurkampeerterreinen (De Banken, De Distel en De Dasselaar). Deze kampeerterreinen kennen een richtafstand van 50 m. Verder ligt in dit deelgebied het Scoutinggebouw Jan Wandelaar en de Groene schuur van Jongeren 19 Nu, deze functies kennen een richtafstand van 30 m. Geconcludeerd kan worden dat er bestaande functies in het gebied aanwezig zijn met een richtafstand (en bijbehorende milieu-invloed). Bij de uitwerking van de woningbouwplannen dient hier rekening mee gehouden te worden. Na onderzoek kan blijken dat de aan te houden afstand kleiner is. De richtafstanden zijn als buffer opgenomen op de analysekaart.

Stiltegebied

In het Horsterwold ligt een Stiltegebied. Er geldt een omgevingswaarde voor het stiltegebied die van toepassing is op geluid van buiten het stiltegebied (artikel 9.6 Provinciale Verordening). Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron binnen een straal van 1,5 km buiten het stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 m in het stiltegebied gerekend vanaf de grens van het stiltegebied. De kleinste afstand tussen het stiltegebied en locatie B+ is circa 1.000 m (afhankelijk van hoever de locatie naar het zuiden wordt doorgetrokken). Hiermee ligt het binnen de onderzoekszone van 1,5 km en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd

en dienen mogelijk maatregelen te worden getroffen. De omgevingswaarde is een inspanningsverplichting. Op de analysekaart is de onderzoekszone van 1,5 km als randvoorwaarde weergegeven.

MILIEUASPECTEN

De geluidszone van de Dasselaarweg en Spiekweg is 250 meter. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom zijn de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

Langs de Spiekweg en de Dasselaarweg ligt een aardgasleiding. In het kader van externe veiligheid is dit een aandachtspunt. Rondom de gasleiding ligt een invloedsgebied van 95 m. Bij toename van het aantal woningen in het invloedsgebied, dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld. Deze is daarom als randvoorwaarde opgenomen op de analysekaart.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noordwesten van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie B+ zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan het grootste deel van het huidige dorp en minder dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

De benodigde voorzieningen hangen af van de aanwezige voorzieningen in B2 en de uiteindelijk geplande omvang van deze uitbreidingslocatie. Ontwikkeling van deze locatie vraagt zeer waarschijnlijk om extra capaciteit van de scholen, een extra school of uitbreiding van de huidige scholen. Dit is wellicht goed te combineren met de andere huisvestingsopgaven in dit gebied. Denk daarbij aan een buurtsuper en eerstelijnszorg.

Het centrum en de sportvoorzieningen zijn vanuit deze locatie goed bereikbaar. De wijze waarop auto- en fietsverbindingen worden gerealiseerd heeft invloed op de toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen die reeds aanwezig zijn in Zeewolde. En daarmee op de mate waarin de vitaliteit van de kern Zeewolde wordt ondersteund (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum wordt versterkt (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

Deze locatie hangt samen met de wijze waarop locatie B2 wordt vormgegeven. De sociale infrastructuur en sociale cohesie zijn afhankelijk van de wijze waarop de uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld en hoe deze samenhangt met de rest van Zeewolde. Winkels, scholen in de buurt, mogelijkheden tot ontmoeten, maatschappelijk- en welzijnswerk en activiteiten op fiets- of loopafstand zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de sociale cohesie in de wijk.

Deze uitbreidingslocatie ligt dicht bij de Nulderdijk en het Horsterwold. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos en het water draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

Daarnaast ligt het Scoutinglandgoed in of nabij het betreffende gebied (afhankelijk van de grootte van het te ontwikkelen gebied). De Roode Schuur van de IVN ligt weliswaar niet in het getekende gebied, maar is wel nadrukkelijk gebruiker van de natuur in de gebieden B1, B2 en B+.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie wordt het Horsterwold verkleind. Tevens wordt het bestaansrecht van de aanwezige campings aangetast. Dit heeft gevolgen voor het toerisme in het dorp, en daarmee voor de lokale economie.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die tot deze locatie behoren zijn geheel in eigendom van Staatsbosbeheer. Voor wat betreft de eigendomsverwerving kan dit ongunstig zijn. Staatsbosbeheer is doorgaans niet genegen bos- en natuurgronden af te staan voor andere doeleinden dan voor natuur en groen.

EXPLOITATIEKOSTEN

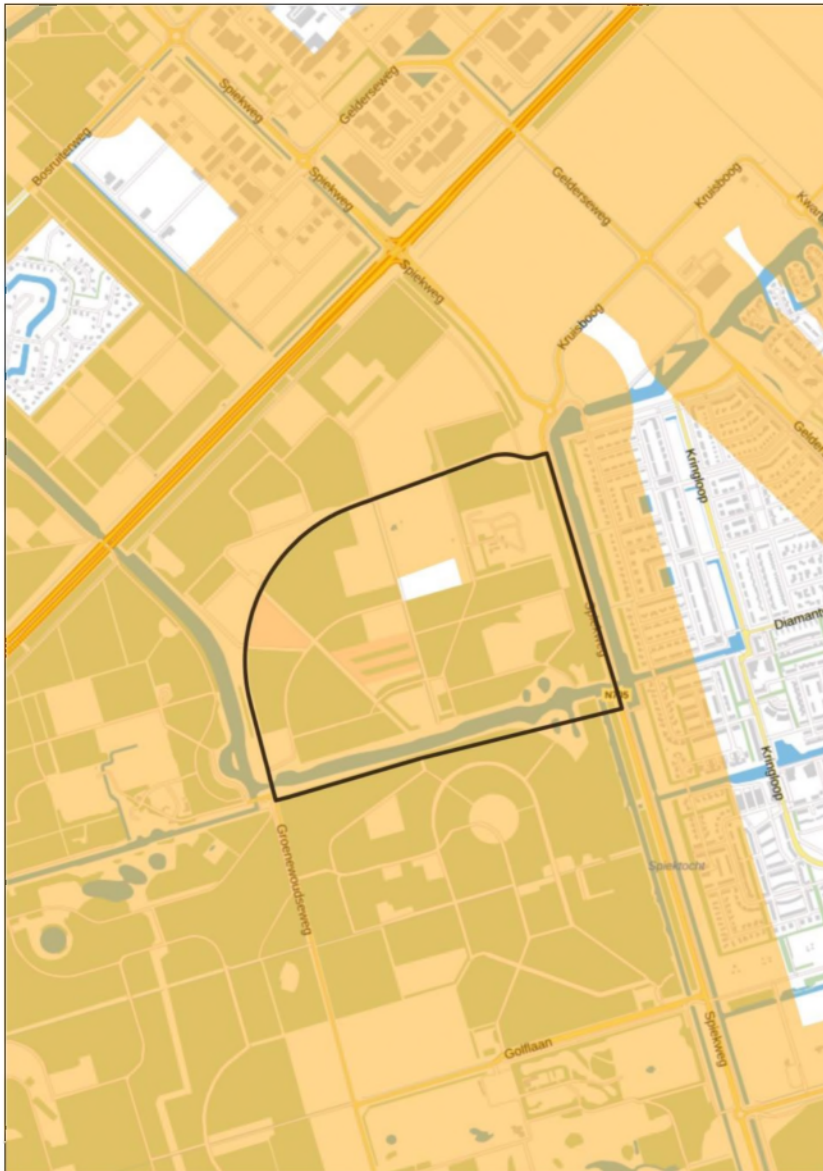
Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

- Compensatie NNN.
- Eventueel uitkopen recreatieondernemers.
- Onderzoekskosten in verband met geluidszone Dasselaarweg, aardgasleiding en Stiltegebied.

3.6 Locatie C1

Algemene omschrijving

Locatie C1 ligt ten westen van Zeewolde en is 75 hectare groot. Op de locatie kunnen 400 tot 800 wooneenheden worden gerealiseerd. De locatie wordt begrensd door de N705, een watergang en de Groenewoudseweg. Het betreft een gebied dat bestaat uit open velden afgewisseld met bospercelen. In het gebied bevinden zich camping het Groene Bos en een paardenhouderij. Aan de noordzijde, net buiten de locatie, is een zonnepark gepland. Ten westen van de locatie ligt camping De Parel. Ook is er sinds 2021 de camping Terra Wolde gevestigd. De locatie maakt onderdeel uit van het Horsterwold.



- Locatie
- Harde belemmeringen
- Randvoorwaarden
- Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Aaneengesloten boscomplexen: Horsterwold.

Locatie C1 maakt onderdeel uit van het grote aaneengesloten boscomplex Horsterwold. Een samenhangend en robuust geheel met een nagenoeg gesloten en onaangetaste rand. De strakke begrenzing tussen de kern en het bos is kenmerkend voor Zeewolde (Structuurvisie 2022). In het bos is de verkavelingsstructuur van de polder zichtbaar. Het is droog en vochtig bos met slenken en graslanden en struweel.

Langs de locatie loopt de Groenewoudseweg, een belangrijke verbinding van de noordelijke woonwijken van Zeewolde met het Horsterwold. Het gebied is belangrijk voor recreatief medegebruik door inwoners en recreanten.

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) ligt locatie C1 in de Zuidlob, waarin verschillende functies aanwezig zijn, waaronder recreatie, bosbouw, natuur en wonen. Hier is een afwisselend besloten, halfopen en open landschap aanwezig. De afwisseling in functie en karakter van het gebied komt als gevolg van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw onder druk te staan.

Het maakt onderdeel uit van de kernrandzone (Gebiedsontwikkeling Horsterwold), waarbinnen verschillende functies aanwezig zijn, waaronder een manege, camping, golfbaan. In de Structuurvisie wordt ruimte gezien voor extensieve woonbebouwing, kleinschalige recreatie en bijzondere vestingen langs ontwikkelassen, aansluitend op bestaande structuren.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat 75 hectare van het Horsterwold en daarmee de daar aanwezige waarden verloren. Het bosgebied is 3.700 hectare groot, zodat dit circa 2,2% betreft van de totale oppervlakte. De kenmerkende verkaveling kan behouden blijven als hierop wordt aangesloten in de stedenbouwkundige uitwerking. Tevens wordt de kenmerkende strakke rand aangetast, doordat de locatie aan de westzijde van de Spiekweg ligt. De recreatieve functie van het gebied gaat verloren en de groene verbinding van de noordelijke woonwijken met het bos wordt aangetast.

Stedenbouw

Locatie C1 ligt buiten bestaand stedelijk gebied van het Omgevingsprogramma Flevoland. Uitbreiding op deze locatie past binnen de uitgangspunten het provinciale bundelingsbeleid, omdat uitbreiding aansluit op de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de vitaliteit van de kern ondersteund.

Locatie C1 ligt buiten de ring van woonwijken rond het centrum en een doorbreking van de strakke rand van Zeewolde richting het bos. Ontwikkeling van deze locatie past in de visie 'Wonen in het bos' (zie bijlage c). Het centrum blijft als centraal middelpunt behouden.

De locatie biedt mogelijkheden voor een mix van extensieve woonbebouwing, kleinschalige recreatieve functies en bijzondere vestingen met investeringen in de natuur (Ontwerp-Omgevingsvisie). Door de Spiekweg over te steken ontstaan mogelijkheden om een minder harde overgang tussen dorp en bos te creëren (Structuurvisie 2022).

MOBILITEIT EN VERKEER

Locatie C1 is goed bereikbaar met de auto, fiets en de bus. Ontsluiting is mogelijk door aansluiting op de Spiekweg/N705, waarvoor de aantakking vanuit de Groenewoudseweg gebruikt kan worden. De ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om de verwachte extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. De Groenewoudseweg kent geen overcapaciteit en zal wellicht aangepast moeten worden om extra benodigde capaciteit op te vangen.

Aan de zuid- en westzijde vormt de Horstertocht een natuurlijke barrière richting het Horsterwold, die alleen ter plaatse van de Groenewoudseweg kan worden overgestoken. De paden en (smalle) wegen in het gebied sluiten aan de noordzijde aan op het bosgebied aldaar. Langs de Spiekweg ligt een vrijliggend fietspad die zowel aan noordzijde als aan de zuidzijde aansluit op veilige fietsroutes richting het centrum en sportvoorzieningen.

Er ligt geen buslijn langs de locatie. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 25 minuten lopen van de locatie. De locatie ligt op 6 minuten rijden met de auto en 9 minuten fietsen van het centrum. Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. De nabijheid van centrum, sportvoorzieningen en het Horsterwold stimuleert reizen met de fiets in plaats van de auto. Een uitbreiding van de buslijn en toevoeging van bushalte nabij de nieuwe woonwijk is nodig voor een goede toegankelijkheid via openbaar vervoer.

NATUUR

De locatie ligt in gebied dat is aangewezen als NatuurNetwerk Nederland (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart), met uitzondering van enkele percelen. Het bosgebied heeft hoge natuurwaarden. In het bos verblijven beschermde soorten, zoals bever, koekoek, vleermuis, aalscholver en wielewaal, appelvink en grote lijster.

De hoge natuurwaarden gaan als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie verloren. Door realisatie van woningen neemt het bosareaal af met 75 hectare. Gelet op de omvang van het bosgebied betreft dit een klein deel van het totale bos. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het beleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Bovendien zijn houtopstanden buiten de bebouwde kom beschermd conform de Wet Natuurbescherming. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kom. Het voornemen tot kappen moet vooraf wor-

den gemeld bij de provincie Flevoland. De provincie kan een kapverbod opleggen of zal een compensatie eisen door de aanplant van nieuwe bomen.

Door woningbouw gaat het leefgebied van allerlei beschermde soorten verloren. Daarvoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

Omdat dit bos deel uitmaakt van het NNN gelden regels vanuit de provincie Flevoland. Voor de ontwikkeling moet compensatie plaatsvinden in de nabijheid van het Horsterwold, bij voorkeur aansluitend. Daarbij zal de nieuwe locatie in oppervlak groter moeten worden en vindt er een financiële toeslag plaats voor het ontwikkelingsbeheer (zie bijlage d).

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De locatie ligt gunstig voor wat betreft de beperking van de boringsdiepte. Hier mag men niet boren dieper dan 29 m onder N.A.P en een klein deel 32 m onder N.A.P. Omdat de ondergrond hier steviger is, is de belemmering gering. Dit aspect wordt als gunstig aangemerkt.

Rondom de locatie liggen watergangen. Tevens ligt er een kleinere watergang door het gebied heen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

In en nabij het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

Bedrijven

Binnen de locatie liggen twee verblijfsrecreatie terreinen, namelijk een camping en een natuurkampeerterrein. Beide terreinen vallen onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m. Ook ligt er een manege aan de Groenewoudseweg. De manege kent op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een aan te houden afstand van 100 m. Bij de uitwerking van deze locatie dient rekening te worden gehouden met deze afstanden, tenzij deze als gevolg van de ontwikkeling komen te vervallen. De richtafstanden zijn als randvoorwaarde op de analysekaart opgenomen.

Direct ten westen van de locatie ligt een camping met milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m. De locatie valt niet binnen deze afstand van de camping.

Er ligt een wijzigingsbevoegdheid voor medische, sociale, culturele, sportieve, verblijfs- en dagrecreatieve of educatieve voorzieningen, extensieve land- en tuinbouw (met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel tot ten hoogste 100 m² verkoopvloeroppervlakte) en horecavoorzieningen, alsmede conferentieoorden op een tweetal locaties aan de zuidzijde van deze locatie. Als te zijner tijd

gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, dient in de wijziging rekening te worden gehouden met de woonlocatie, tenzij de wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen als gevolg van de ontwikkeling voor woningbouw.

Dezelfde wijzigingsbevoegdheid ligt ook tegenover de locatie aan de Groenewoudseweg. Echter, op deze locatie is inmiddels een zonnepark gepland. Het zonnepark zelf kent echter ook een zone. De bijbehorende transformatorstations vallen volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onder de activiteit 'elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen tot 10 MVA' en heeft een richtafstand van 30 m voor wat betreft het aspect geluid. Bij ontwikkeling van locatie C1 dient rekening gehouden te worden met deze afstand.

Stiltegebied

In het Horsterwold ligt een Stiltegebied. Er geldt een onderzoekszone van 1,5 km. Locatie C1 ligt buiten de onderzoekszone van 1,5 km.

MILIEUASPECTEN

De wettelijke geluidszone van de Gooiseweg is 400 m. De zone van de Spiekweg en de Groenewoudseweg is 250 m. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom zijn de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie C1 ligt dicht bij de Gooiseweg en zal daarom meer last hebben van het vliegverkeer, dan op locatie C2. De afstand is naar verwachting gelijk aan de afstand van locatie A, waardoor ook de mate van hinder vergelijkbaar zal zijn.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Vanuit deze locatie kan voor de dagelijkse behoefte in principe gebruik gemaakt worden van voorzieningen die aanwezig zijn in de aangrenzende woonwijk, zoals basisscholen, eerstelijnszorg en winkels. De dichtstbijzijnde basisschool ligt op 5 minuten fietsen vanaf de locatie. Daarbij is wel aandacht nodig voor een veilige oversteek over de Spiekweg. Er ligt een fietstunnel onder de Spiekweg door. Bezien zal moeten worden of dit voldoende is.

Afhankelijk van het aantal en type woningen zijn bepaalde voorzieningen dichterbij nodig, zoals een nieuwe school en een gymzaal en een lokale winkel en eerstelijnszorg.

De sportvoorzieningen liggen op 7 minuten fietsafstand en zijn bereikbaar via een vrijliggend fietspad. Ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De locatie heeft een compacte vorm en sluit aan op de kern. Dit geeft meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van een sociale infrastructuur en sociale cohesie in de nieuwe wijk.

Vanuit het gebied is het Horsterwold rechtstreeks toegankelijk. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

Met het bebouwen van deze locatie wordt het Horsterwold verkleind en de afstand voor omwonenden tot het bos vergroot. Hiermee wordt het welbevinden verminderd en de drempel voor ongeorganiseerd sporten van huidige omwonenden vergroot. Tevens wordt het bestaansrecht van de manege en de aanwezige campings aangetast. Dit heeft gevolgen voor het toerisme in het dorp, en daarmee voor de lokale economie.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die tot deze locatie behoren zijn geheel in eigendom van Staatsbosbeheer. Voor wat betreft de eigendomsverwerving kan dit ongunstig zijn. Staatsbosbeheer is doorgaans niet genegen bos- en natuurgronden af te staan voor andere doeleinden dan voor natuur en groen.

EXPLOITATIEKOSTEN

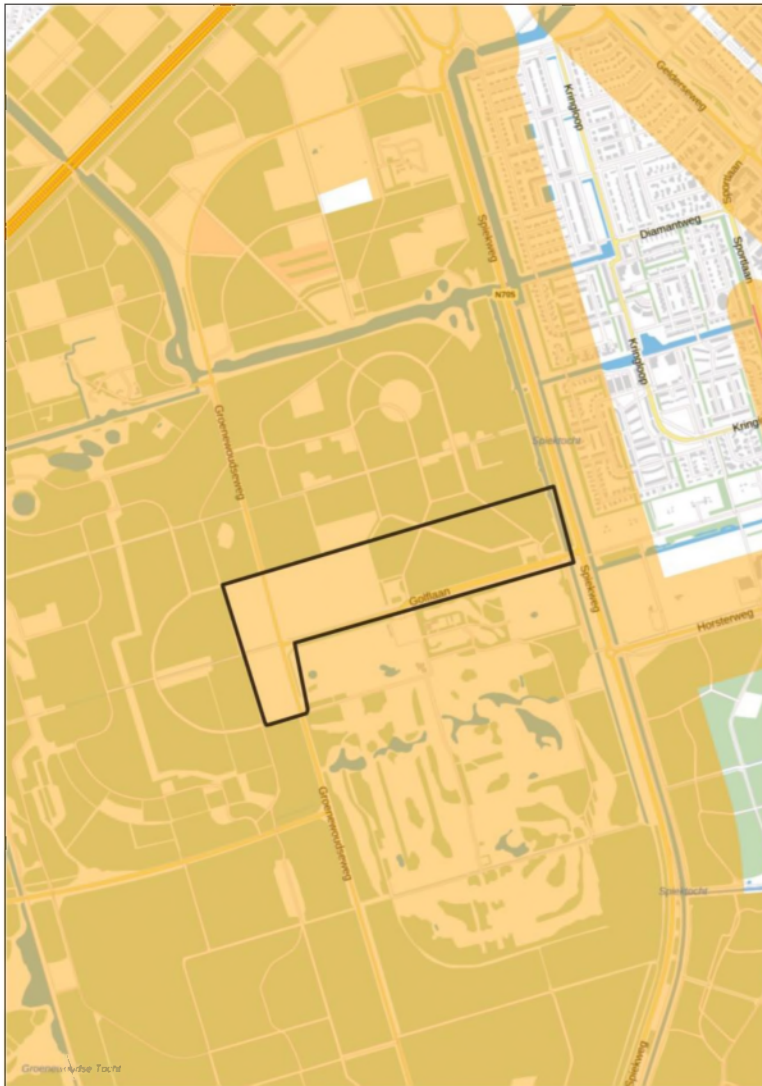
Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:





- Compensatie NNN
- Eventueel uitkopen ondernemers
- Onderzoekskosten in verband met geluidszone omliggende wegen, zonnepark en manege

3.7 Locatie C2

Algemene omschrijving

C2 betreft een wat kleinere, smallere locatie, bestaande uit aan de westzijde een groot agrarisch perceel en de oostzijde een meer bosrijk gebied. De locatie is gelegen is aan dezelfde kant van de Spiekweg als C1. Aan de noordzijde wordt de locatie gevormd door bestaande perceelgrenzen. Aan de zuidzijde vormt de Golfwaan en de daar gelegen golfclub de grens. Aan de westzijde wordt de Groenewoudseweg overschreden en bevindt zich nog een deel van de locatie aan de westzijde van deze weg. Aan deze kant liggen nog twee percelen die nog op zijn genomen in de zoeklocatie. Het meest zuidelijk gelegen perceel volgt de grens met de Golfclub. De totale locatie biedt ruimte aan 250 tot 350 wooneenheden.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Aaneengesloten boscomplexen: Horsterwold.

Locatie C2 maakt onderdeel uit van het grote aaneengesloten boscomplex Horsterwold. Een samenhangend en robuust geheel met een nagenoeg gesloten en onaangetaste rand. De strakke begrenzing tussen de kern en het bos is kenmerkend voor Zeewolde (Structuurvisie 2022). In het bos is de

verkavelingsstructuur van de polder zichtbaar. Net als bij C1 betreft het hier droog en vochtig bos met slenken en graslanden en struweel.

Het gebied is belangrijk voor recreatief medegebruik door inwoners en recreanten.

Het maakt onderdeel uit van de kernrandzone (Gebiedsontwikkeling Horsterwold), waarbinnen verschillende functies aanwezig zijn, waaronder een manege, campings, golfbaan. De locatie sluit aan op de centrale groene wig die het centrum met het bos verbindt. Deze verbinding wordt reeds onderbroken door de aanwezigheid van de golfbaan aan westzijde van de groene wig.

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) ligt locatie C2 in de Zuidlob, waarin verschillende functies aanwezig zijn, waaronder recreatie, bosbouw, natuur en wonen. Hier is een afwisselend besloten, halfopen en open landschap aanwezig. De afwisseling in functie en karakter van het gebied komt als gevolg van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw onder druk te staan.

Het maakt onderdeel uit van de kernrandzone (Gebiedsontwikkeling Horsterwold), waarbinnen verschillende functies aanwezig zijn, waaronder een manege, camping, golfbaan. In de Structuurvisie wordt ruimte gezien voor extensieve woonbebouwing, kleinschalige recreatie en bijzondere vestingen langs ontwikkelassen, aansluitend op bestaande structuren.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat een deel van het Horsterwold en daarmee de daar aanwezige waarden verloren. Het bosgebied is 3.700 hectare groot, zodat dit een klein percentage betreft van de totale oppervlakte. Verder wordt de samenhangende, ononderbroken rand aangetast (Programma Landschap van de Toekomst). De kenmerkende verkaveling kan behouden blijven als hierop wordt aangesloten in de stedenbouwkundige uitwerking. De recreatieve functie van het gebied gaat verloren en de groene verbinding van de kern met het achterliggende bos wordt aangetast.

Stedenbouw

Locatie ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied van het Omgevingsprogramma Flevoland. Uitbreiding op deze locatie past binnen de uitgangspunten het provinciale bundelingsbeleid, omdat uitbreiding aansluit op de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de vitaliteit van de kern ondersteund.

Locatie C2 ligt buiten de ring van woonwijken rond het centrum en is daarmee een doorbreking van de strakke rand van Zeewolde richting het bos. Ontwikkeling van deze locatie past in de visionaire schetsen 'Wonen in het bos' (zie bijlage c). Het centrum blijft als centraal middelpunt behouden.

De locatie biedt mogelijkheden voor een mix van extensieve woonbebouwing, kleinschalige recreatieve functies en bijzondere vestingen met investeringen in de natuur (Ontwerp-Omgevingsvisie).

Door de Spiekweg over te steken ontstaan mogelijkheden om een minder harde overgang tussen dorp en bos te creëren (Structuurvisie 2022).

MOBILITEIT EN VERKEER

De locatie is goed bereikbaar voor zowel auto als fiets. De ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om de verwachte extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. De locatie kan ontsloten worden op de Spiekweg, waarvoor de aantakking vanuit de Golfwaan gebruikt kan worden. Maar de Golfwaan is in de huidige vorm niet geschikt als wijkontsluitingsweg. Voor verbinding met het Horsterwold kan gebruik worden gemaakt van de Groenwoudseweg. Verder liggen diverse paden en (smalle) wegen in het gebied. Deze sluiten aan op de paden en wegen ten noorden van het gebied. Langs de Spiekweg ligt een vrijliggend fietspad dat zowel aan noordzijde als aan de zuidzijde aansluit op veilige fietsroutes richting aangrenzende woonwijken, het centrum en sportvoorzieningen.

Er ligt geen buslijn langs de locatie. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 30 minuten lopen van de locatie. De locatie ligt op 9 minuten rijden met de auto en 14 minuten fietsen van het centrum.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. De nabijheid van centrum, sportvoorzieningen en het Horsterwold stimuleert reizen met de fiets in plaats van de auto. Een uitbreiding van de buslijn en toevoeging van bushalte nabij de nieuwe woonwijk is nodig voor een goede toegankelijkheid via openbaar vervoer.

NATUUR

De locatie ligt in gebied dat is aangewezen als NatuurNetwerk Nederland (opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart), met uitzondering van enkele percelen. Het bosgebied heeft hoge natuurwaarden. In het bos verblijven beschermde soorten, zoals bever, koekoek, vleermuis, aalscholver en wiewaai, appelvink en grote lijster.

De hoge natuurwaarden gaan als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie verloren. Door realisatie van woningen neemt het bosareaal af. Gelet op de omvang van het bosgebied betreft dit een klein deel van het totale bos. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het beleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Bovendien zijn houtopstanden buiten de bebouwde kom beschermd conform de Wet Natuurbescherming. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kom. Het voornemen tot kappen moet vooraf worden gemeld bij de provincie Flevoland. De provincie kan een kapverbod opleggen of zal een compensatie eisen door de aanplant van nieuwe bomen.

Door woningbouw gaat het leefgebied van allerlei beschermde soorten verloren. Daarvoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

Omdat dit bos deel uitmaakt van het NNN gelden regels vanuit de provincie Flevoland. Voor de ontwikkeling moet compensatie plaatsvinden in de nabijheid van het Horsterwold, bij voorkeur aansluitend. Daarbij zal de nieuwe locatie in oppervlak groter moeten worden en vindt er een financiële toeslag plaats voor het ontwikkelingsbeheer (zie bijlage d).

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte is gunstig op deze locatie. De diepte varieert van 23 m onder N.A.P. in het oostelijke deel tot 29 m onder N.A.P. in het westelijke deel. Omdat de ondergrond hier steviger is, is de belemmering gering. Dit aspect wordt als gunstig aangemerkt.

Er zijn enkele watergangen aanwezig als begrenzing tussen twee percelen of langs de aanwezige wegen. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

In en nabij het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Wel een agrarische akker.

Bedrijven

Binnen de locatie liggen geen bedrijven.

Tegenover de locatie ligt de golfbaan. Een golfbaan kent een milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10m. Dit vormt geen belemmering voor ontwikkeling, omdat deze niet tot binnen de locatie reikt.

Er ligt een wijzigingsbevoegdheid voor medische, sociale, culturele, sportieve, verblijfs- en dagrecreatieve of educatieve voorzieningen, extensieve land- en tuinbouw (met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel tot ten hoogste 100 m² verkoopvloeroppervlakte) en horecavoorzieningen, alsmede conferentieoord op een viertal locaties binnen deze locatie. Als te zijner tijd gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, dient in de wijziging rekening te worden gehouden met de woonlocatie, tenzij de wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen als gevolg van de ontwikkeling voor woningbouw.

Kortom, er gelden geen milieubelemmeringen vanuit bedrijven.

Stiltegebied

In het Horsterwold ligt een Stiltegebied. Er geldt een omgevingswaarde voor het stiltegebied die van toepassing is op geluid van buiten het stiltegebied (artikel 9.6 provinciale verordening). Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron binnen een straal van 1,5 km buiten het stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 m in het stiltegebied

gerekend vanaf de grens van het stiltegebied. De kleinste afstand tussen het stiltegebied en locatie C2 is circa 560 m. Hiermee ligt het binnen de onderzoekszone van 1,5 km en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en dienen mogelijk maatregelen te worden getroffen. De omgevingswaarde is een inspanningsverplichting. Op de analysekaart is de onderzoekszone van 1,5 km als randvoorwaarde weergegeven.

MILIEUASPECTEN

De wettelijke geluidszone van de Gooiseweg is 400 m. De zone van de Spiekweg, de Golfiaan en de Groenewoudseweg is 250 m. Daarom zijn deze zones opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie C2 zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Vanuit deze locatie kan voor de dagelijkse behoefte in principe gebruik gemaakt worden van voorzieningen die aanwezig zijn in de aangrenzende woonwijken, zoals basisscholen, eerstelijnszorg en winkels. De dichtstbijzijnde basisschool ligt op 8 minuten fietsen vanaf de locatie. Daarbij is wel aandacht nodig voor een veilige oversteek over de Spiekweg. Daarbij moet worden gekeken of de huidige veilige fietstunnel voldoende ontsluiting biedt.

De sportvoorzieningen liggen dichtbij en zijn bereikbaar via een vrijliggend fietspad. Ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

In de wijk zal daarnaast ruimte opgenomen moeten worden voor speel- en beweegvoorzieningen, veilige fietsroutes en voldoende groen en water.

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De locatie sluit aan op de kern. Door de langgerekte vorm is meer aandacht nodig voor een goede wijkstructuur om sociale cohesie en een sociale infrastructuur te stimuleren. In de wijk is ruimte nodig voor voorzieningen waar men elkaar kan ontmoeten of activiteiten kan ontplooien. Ook een robuuste groene structuur met fiets- en wandelpaden in de wijk draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van mensen.

Vanuit het gebied is het Horsterwold rechtstreeks toegankelijk. Dat nodigt uit tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De nabijheid van het bos draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

Met het bebouwen van deze locatie wordt het Horsterwold verkleind. Het heeft weinig effect op de omwonenden, omdat het gebied ten noorden van de locatie niet wordt bebouwd.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die tot deze locatie behoren zijn voor het overgrote deel in eigendom van Staatsbosbeheer. In het algemeen wordt dit als ongunstig beschouwd. Staatsbosbeheer is doorgaans niet geneigd bos- en natuurgronden af te staan voor andere doeleinden dan voor natuur en groen. Een kleiner deel is in eigendom van Rijksvastgoedbedrijf.

EXPLOITATIEKOSTEN

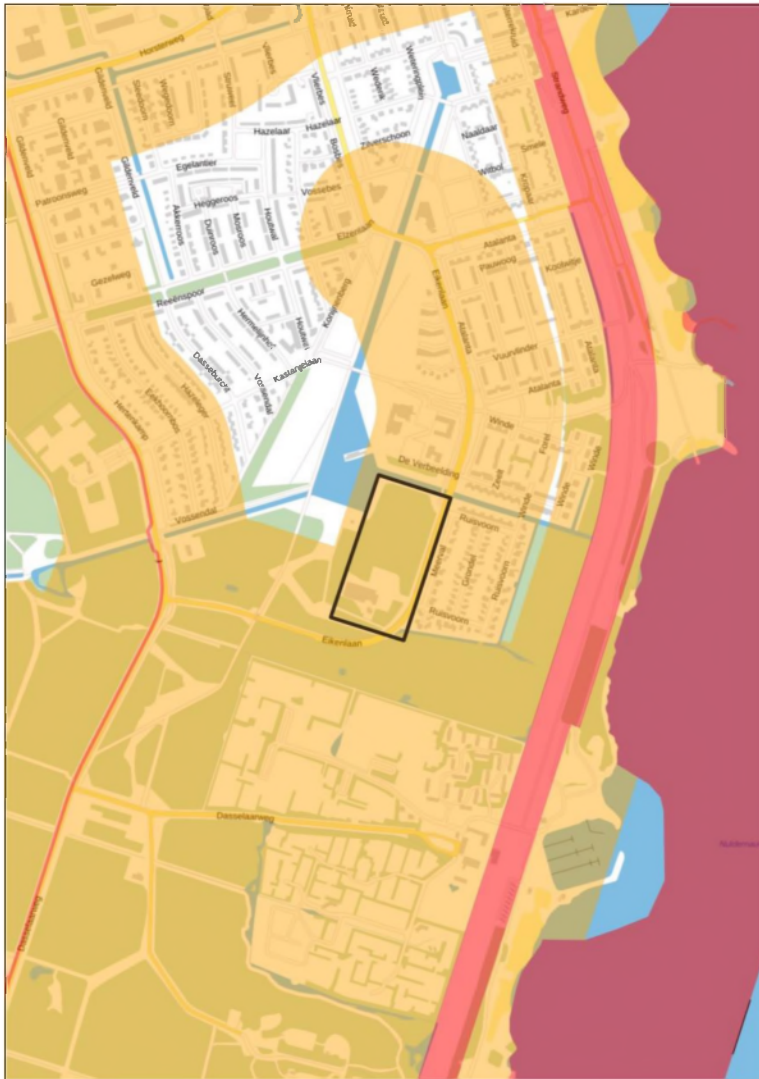
Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

- Compensatie NNN.
- Onderzoekskosten in verband met onderzoek vanwege geluidszones omliggende wegen en Stiltegebied.

3.8 Locatie Verbeelding en Eikenlaan

Algemene omschrijving

Deze locatie ligt aan de zuidzijde van de wijk Zeewolde-Zuid. De locatie is 6 hectare groot en biedt ruimte voor 70 tot 120 wooneenheden. Op de locatie ligt een sportcentrum en tennisvelden. Het grootste deel van de locatie is beplant met bos. Dit bosperceel sluit aan op het Horsterwold. Aan de noordzijde grenst de locatie aan landschapspark De Verbeelding, een langgerekte groenzone met waterpartij. Aan de oostzijde ligt een buurt met vrijstaande woningen. Tussen de woonwijk en de woningbouwlocatie ligt de Eikenlaan, een wijkontsluitingsweg die de Horsterweg verbindt met de Dasselaarweg.



- Locatie
- Harde belemmeringen
- Randvoorwaarden
- Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Ontwikkeling van deze locatie past binnen het bundelingsbeleid van de provincie. Inbreiding van de kern voorkomt dat woningbouw wordt uitgesmeerd over het landschap (Programma Landschap van de Toekomst). Aan de andere kant wordt de bestaande groen- en waterstructuur in het dorp aangetast. Het gebied grenst aan het Weteringpark, een belangrijke groene hoofdstructuur in Zuid-Zeewolde (Structuurvisie 2022). Het maakt er echter geen onderdeel van uit, zodat de hoofdstructuur zelf niet wordt aangetast (Ontwerp-Omgevingsvisie).

Ontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden voor een ruim opgezette groene woonwijk bijvoorbeeld in de vorm van appartementencomplexen met brede groenstroken ertussen.

MOBILITEIT EN VERKEER

De locatie is goed bereikbaar via auto, fiets en bus. De capaciteit van omliggende wegen is voldoende om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Ontsluiting is mogelijk via de Eikenlaan. Langs de Eikenlaan ligt een vrijliggend fietspad die bijna geheel tot aan het centrum doorloopt. Langs de noordzijde van de locatie ligt een wandelpad die aansluit op de paden in het park. Aan de zuidzijde sluit dit fietspad aan op de padenstructuur van het Horsterwold. Langs de locatie loopt een buslijn. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich ter hoogte van de basisschool, op circa 4 minuten lopen vanaf de locatie.

De locatie ligt op 2 minuten rijden met de auto en 5 minuten fietsen tot het centrum. Het sportcomplex ligt op 2 minuten rijden met de auto en 4 minuten fietsen vanaf de locatie.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie wordt het gebruik van de auto om bij voorzieningen te komen verminderd en wordt het reizen met de voet of de fiets bevorderd.

NATUUR

Dit bosgebied heeft hoge natuurwaarden maar heeft geen beschermde status. Het is een natuurlijk gegroeid bos waarbij de natuur vrij spel heeft gehad. Dit heeft geresulteerd in een vrij gesloten bosstructuur met een struik-, kruid- en boomlaag. Er komen eekhoorn, sperwer en rode kelkzwam voor in dit bos.

Bij ontwikkeling van deze locatie gaan hoge natuurwaarden verloren. Het verlies van bosgebied met hoge natuurwaarden past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het beleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Voor het verlies van leefgebied dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte is grotendeels 11 m onder N.A.P. en voor een klein deel 14 m onder N.A.P. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw langs de kust minder goed mogelijk is en tot extra kosten leidt. Deze extra kosten worden verrekend in de grondprijs.

In het gebied zijn geen watergangen aanwezig.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

De gehele locatie is aangewezen als sportvoorziening. De zuidzijde wordt gebruikt door het Sportcentrum Zeewolde (binnen en buiten, milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m) inclusief fitnesscentrum (categorie 2, richtafstand 30 m). Bij de uitwerking van deze locatie dient rekening te worden gehouden met deze afstand, tenzij deze functie als gevolg van de ontwikkeling komen te vervallen.

Ten noorden van de locatie ligt een gebouw voor kinderopvang, een openbare basisschool en de Verbeelding. Deze vallen alle drie in milieucategorie 2, richtafstand 30m. De functies liggen op een grotere afstand en beperken woningbouw op deze locatie niet.

MILIEUASPECTEN

De zone rondom de Eikenlaan is 200 m. Binnen deze zone dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom is de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaart. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

Overige wegen rondom het plangebied, zoals de Ruisvoorn en De Verbeelding kennen een regime van 30 km/uur en kennen geen geluidzone. Wel dient bij ontwikkeling van deze locatie een afweging gemaakt te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien dit rustige woonstraten zijn, is de verwachting dat dit geen problemen oplevert.

Langs de Spiekweg en de Dasselaarweg ligt een aardgasleiding. In het kader van externe veiligheid is dit een aandachtspunt. Bij toename van het aantal woningen in het invloedsgebied, dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld.



Ligging gasleiding, bron: risicokaart.nl

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie De Verbeelding zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Vanuit deze locatie kan gebruik gemaakt worden van voorzieningen die aanwezig zijn in de aangrenzende woonwijken, zoals basisscholen, huisartsen en winkels. Het centrum en de sportvoorzieningen liggen op korte afstand en zijn bereikbaar via een veilige fietsroute of met de bus, wat leidt tot een goede toegankelijkheid. Deze locatie draagt daarmee bij aan de instandhouding van de lokale voorzieningen. Ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

Bij ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het aanwezige sportcentrum. Indien deze niet wordt voortgezet, betekent dat een verlies van een nabijgelegen sportvoor-

ziening. Daar staat tegenover dat andere sportlocaties ook vrij dichtbij zijn en gemakkelijk te bereiken.

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De inbreidingslocatie heeft geen negatieve gevolgen voor sociale infrastructuur en sociale cohesie. Inbreiding kan bijdragen aan het voorkomen van segregatie van buurten.

De inbreidingslocatie sluit aan op het landschapspark en het Horsterwold. Ook het strand is op korte afstand via het bos bereikbaar via paden. De nabijheid van bos en natuur draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

Als de locatie wordt ontwikkeld gaat een bosperceel met een wandelpad verloren. Dit wandelpad vormt de verbinding tussen de woonwijk Zeewolde-Zuid en park de Verbeelding. Dat vormt een vermindering van de hoeveelheid groen en de natuurbeleving in de directe omgeving van de huidige bewoners van Zeewolde-Zuid.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

Met uitzondering van het sportcomplex, zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Uit oogpunt van grondpositie is deze locatie om die reden erg gunstig.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

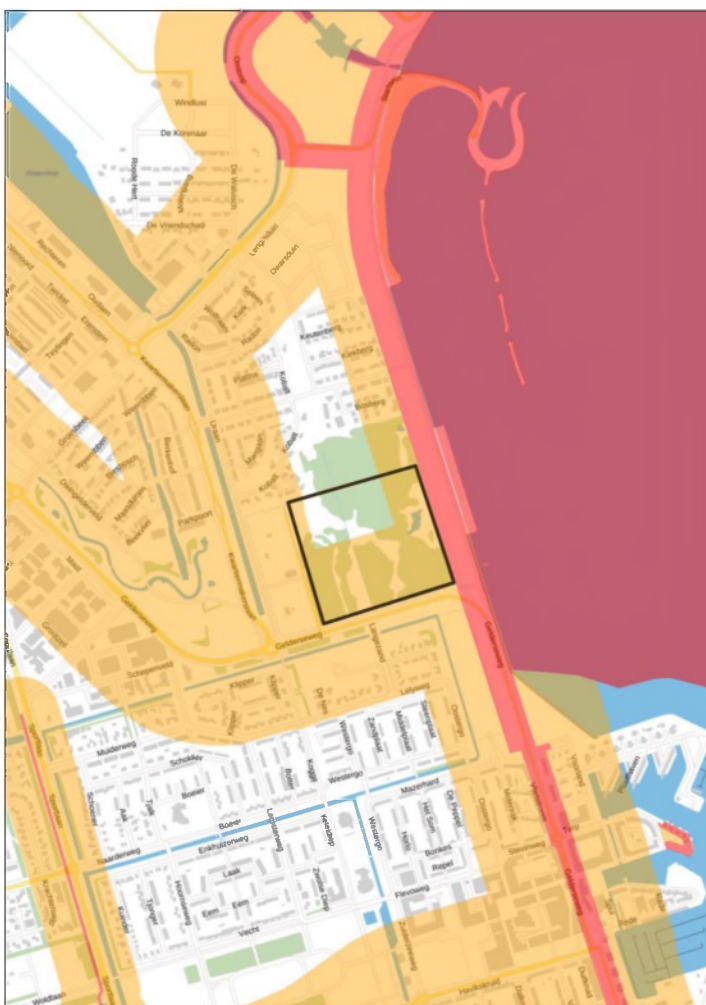
- Compensatie leefgebied.
- Opheffen/verplaatsen sportvoorziening.
- Onderzoekskosten in verband met onderzoek vanwege geluidszones omliggende wegen.





3.9 Locatie Gronddepot

Algemene omschrijving

De locatie betreft een voormalig gronddepot dat tussen de Gelderseweg en het Wolderwijd ligt. Het gebied heeft een oppervlakte van 9 ha. Hier kunnen 40 tot 120 wooneenheden gerealiseerd worden. Al rond de eeuwwisseling was er discussie over het al dan niet bebouwen van (delen van) het gronddepot. Het gebied is ontstaan op een oude opslagplaats van grond, klei en zand. Het voormalig gronddepot is inmiddels een aangelegd speelbos geworden met als naam "Klauterwoud". Het heeft een groen en natuurlijk karakter en er lopen wandelpaden doorheen. Het gebied vormt een buffer tussen de nieuwe Polderwijk en het bestaande dorp. De locatie omvat niet het hele groengebied. Aan de noordzijde blijft een gedeelte buiten de beoogde ontwikkelingslocatie. Aan de westzijde ligt net buiten de locatie een zorgboerderij. Aan de oostzijde ligt het Stille Strand aan de Wolderwijd. Daar-

langs loopt de Zeewolderdijk, die toegankelijk is voor fietsers en wandelaars. Aan de zuidzijde loopt de Gelderseweg.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Ontwikkeling van deze locatie past binnen het bundelingsbeleid van de provincie. Inbreiding van de kern voorkomt dat woningbouw wordt uitgesmeerd over het landschap (Programma Landschap van de Toekomst). Aan de andere kant wordt de bestaande groen- en waterstructuur in het dorp aangetast. Het maakt echter geen onderdeel uit van een van de drie groene wiggen van het dorp (Structuurvisie 2022), zodat de groene hoofdstructuur niet wordt aangetast (Ontwerp-Omgevingsvisie).

Ontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden voor een ruim opgezette groene woonwijk, met een brede groene verbinding langs de Gelderseweg die aansluit op de Kuierbaan.

MOBILITEIT EN VERKEER

De locatie is goed bereikbaar via auto, fiets en bus. Ontsluiting is mogelijk via de Gelderseweg. Langs de Gelderseweg ligt een vrijliggend fietspad die aansluit op de doorgaande fietsroute over de Zee-wolderdijk. Het centrum en de sportvoorzieningen zijn vrijwel geheel via veilige fietsroutes te bereiken. Over de Gelderseweg loopt een buslijn. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich ter hoogte van de zorgboerderij, op niet meer dan 1 minuut lopen vanaf de locatie.

De locatie ligt op 1 minuut rijden met de auto en 3 minuten fietsen tot het centrum. Het sportcomplex ligt op 4 minuten rijden met de auto en 4 minuten fietsen vanaf de locatie.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie wordt het gebruik van de auto om bij voorzieningen te komen verminderd en wordt het reizen met de voet of de fiets bevorderd.

NATUUR

Dit bos- en wandelgebied heeft zeer hoge natuurwaarden. Het maakt geen onderdeel uit van beschermde bos- en natuurgebieden. Het sluit aan op de derde Groene Wig van Zeewolde. Het ligt naast het Wolderwijd.

Op de locatie is spontaan natuur ontstaan. Door de verschillende bodemsoorten en het aanwezige reliëf is een afwisselend gebied met een dichte begroeiing ontstaan. De locatie is belangrijk voor zangvogels en vleermuizen. In het gebied komen daarnaast deze bijzondere soorten voor: boommarter, nachtegaal en ransuil. Op het terrein zijn enkele kleine poelen aanwezig. Door de ligging nabij het water functioneert het gebied als ecologische stapsteen.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaan hoge natuurwaarden verloren. Dat past niet bij provinciaal beleid (Bossenstrategie, Programma Landschap van de toekomst) en ook niet in het beleidsplan biodiversiteit van de gemeente Zeewolde (Zeewolde Midden in de Natuur).

Voor het verlies aan het leefgebied dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij moet onder andere worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn. Indien het belang van de ontwikkeling van deze locatie erg groot is, zal het leefgebied gecompenseerd moeten worden in minimaal dezelfde oppervlakten.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijzone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte ligt op 11 m onder N.A.P. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw langs de kust minder goed mogelijk is en tot extra kosten leidt. Deze extra kosten worden verrekend in de grondprijs.

In het gebied ligt een enkele sloot. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen. Verder grenst de locatie aan het Wolderwijd en dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van de Zeewolderdijk. In de buitenste beschermingszone is ontgronden of afgraven niet mogelijk zonder watervergunning. In de tussen- en binnenbeschermingszone mag ook niet worden gebouwd. De beschermingszones zijn als randvoorwaarde op de analysekaart opgenomen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Er liggen geen agrarische bedrijven in de omgeving. Wel ligt er ten westen van de locatie een zorgboerderij. Een zorgboerderij kan geschaard worden onder milieucategorie 2 (vergelijkbaar met een verpleeghuis, en daarnaast, bij aanwezigheid van dieren, ook vergeleken worden met een kindboerderij van milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de planontwikkeling.

Op het gronddepot is naast grond ook bouw- en sloopafval gestort. Dat betekent dat mogelijk verontreinigde grond aanwezig is. Het bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of er sanering plaats moet vinden in (een deel van) het gebied.

GELUID, GEVAAR

Langs de Gelderseweg en Kwartiermakerslaan ligt een geluidzone van 200 m. Binnen deze zones dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom zijn de zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

De overige wegen rondom de locatie kennen een regime van 30 km/uur en kennen geen geluidzone. Wel dient bij ontwikkeling van deze locatie een afweging gemaakt te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien dit rustige woonstraten zijn, is de verwachting dat dit geen problemen oplevert.

De buisleiding langs de Sportlaan ligt op ruim 0,5 km afstand en zal geen belemmering vormen.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de factsheet 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Locatie zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern, maar is vergelijkbaar met de bestaande omliggende woonwijken in het dorp.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Vanuit deze locatie kan gebruik gemaakt worden van voorzieningen die aanwezig zijn in de aangrenzende woonwijken, zoals basisscholen, eerstelijnszorg en winkels. Ontwikkeling van deze locatie vraagt waarschijnlijk om uitbreiding van de basisschool en gymzaal.

Het centrum en de sportvoorzieningen liggen op korte afstand en zijn bereikbaar via een veilige fietsroute of met de bus, wat leidt tot een goede toegankelijkheid. Deze locatie draagt daarmee bij aan de instandhouding van de lokale voorzieningen. Ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/ WELBEVINDEN

De inbreidingslocatie heeft geen negatieve gevolgen voor sociale infrastructuur en sociale cohesie. Inbreiding kan bijdragen aan het voorkomen van segregatie van buurten.

De inbreidingslocatie sluit aan op het park Kuierbaan en de recreatieroute langs het Wolderwijd. De nabijheid van groen en natuur draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

De locatie functioneert als een stukje 'dorpsnatuur' waarin kinderen de natuur kunnen beleven. Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat het Klauterwoud als afwisselend en natuurlijk wandel- en speelgebied verloren. Deze locatie draagt in de huidige vorm bij aan de gezondheid en het welbevinden van de omwonenden. Vermindering van de hoeveelheid groen en beweegvoorzieningen binnen de kern heeft een negatief effect op de gezondheid en welbevinden van de huidige omwonenden.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Uit oogpunt van grondpositie is deze locatie om die reden erg gunstig.

EXPLOITATIEKOSTEN

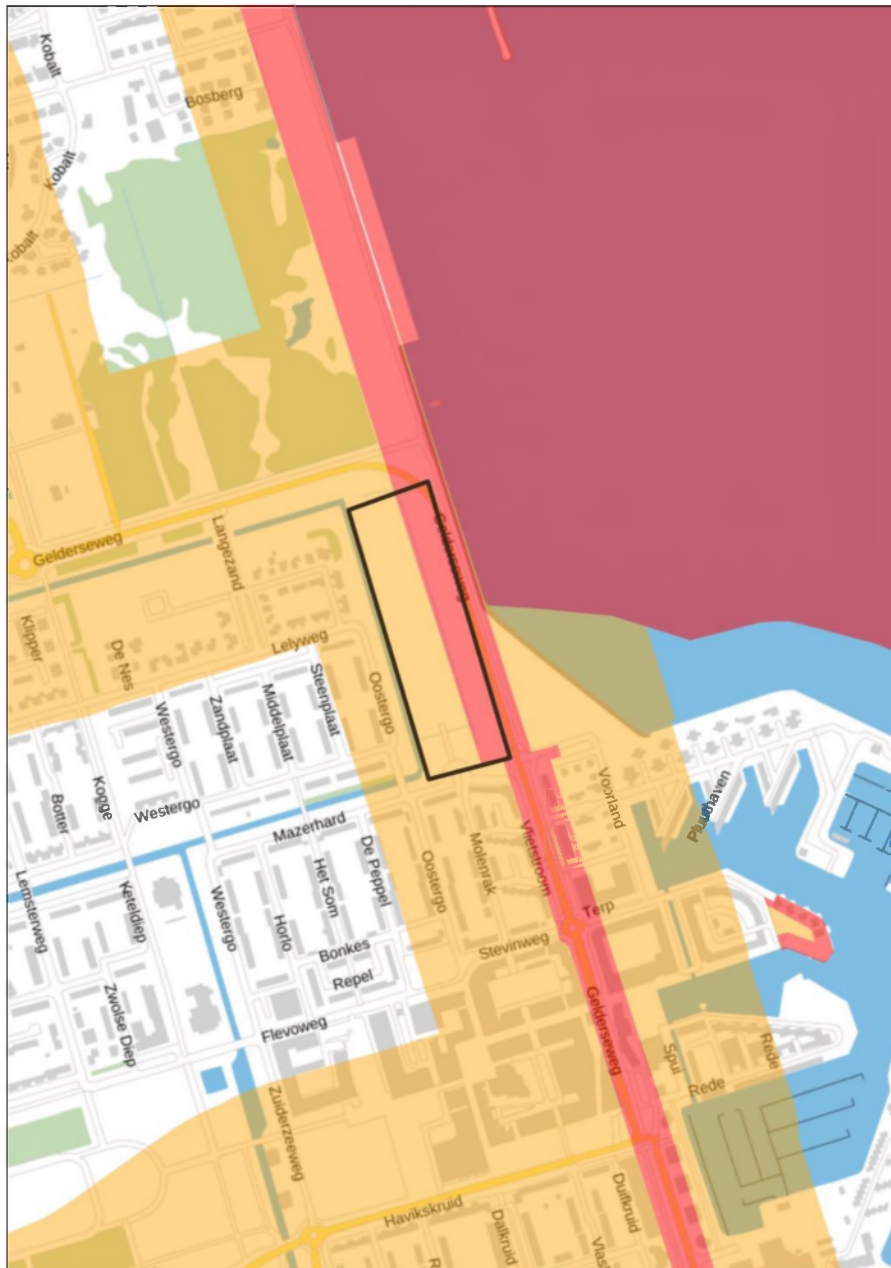
Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:





- Compensatie leefgebied.
- Onderzoekskosten in verband met onderzoek vanwege geluidszones omliggende wegen en kwantitatieve risicoanalyse.
- Eventuele saneringskosten.

3.10 Locatie Dijkpark Gelderseweg

Algemene omschrijving

Langs de oever van de Wolderwijd ligt locatie Dijkpark aan de Gelderseweg direct ten zuiden van locatie Gronddepot. De locatie heeft een oppervlakte van 3 ha. Hier kunnen circa 50 wooneenheden gerealiseerd worden. Het betreft een langgerekte zone die aan de ene kant door het water en de andere kant wordt begrensd door een aantal woonwijken. Door het park lopen diverse paden en watergangen.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Ontwikkeling van deze locatie past binnen het bundelingsbeleid van de provincie. Inbreiding van de kern voorkomt dat woningbouw wordt uitgesmeerd over het landschap (Programma Landschap van de Toekomst). Aan de andere kant wordt de bestaande groen- en waterstructuur in het dorp aangetast. Het maakt echter geen onderdeel uit van een van de drie groene wiggen van het dorp (Structuurvisie 2022), zodat de groene hoofdstructuur niet wordt aangetast (Ontwerp-Omgevingsvisie).

De ligging aan het Wolderwijd biedt mogelijkheden voor boulevardvorming en voor aantrekkelijke, op het water georiënteerde, woningen of woonvormen in combinatie met mogelijkheden voor recreatie.

MOBILITEIT EN VERKEER

De locatie is goed bereikbaar via auto, fiets en bus. Ontsluiting is mogelijk via de Gelderseweg. Langs de Gelderseweg ligt een vrijliggend fietspad die aansluit op de doorgaande fietsroute over de Zeewolderdijk. Het centrum en de sportvoorzieningen zijn vrijwel geheel via veilige fietsroutes te bereiken. Over de Gelderseweg loopt een buslijn met een halte aan de oostzijde van het Dijkpark.

De locatie ligt op 1 minuut rijden met de auto en 1 minuut fietsen tot het centrum. Het sportcomplex ligt op 3 minuten rijden met de auto en 2 minuten fietsen vanaf de locatie.

Voor deze locatie is ontsluiting via bestaande ontsluitingsroutes mogelijk. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie wordt het gebruik van de auto om bij voorzieningen te komen verminderd en wordt het reizen met de voet of de fiets bevorderd.

NATUUR

Dit park heeft gemiddelde natuurwaarden. Hier wordt ecologisch bermbeheer toegepast dat resulteert in een bloemrijk grasland dat van belang is voor insecten en vogels. Verder betreft het een park met iepen. Er is geen ondergroei aanwezig.

De aantasting van natuurwaarden is beperkt.

(GROND)WATER

De locatie maakt deel uit van de boringsvrijezone, die in verband staat met het grondwaterbeschermingsgebied aan de Ossenkampweg. De beperking van de boringsdiepte ligt op 11 m onder N.A.P. Dat kan mogelijk betekenen dat gestapelde bouw langs de kust minder goed mogelijk is en tot extra kosten leidt. Deze extra kosten worden verrekend in de grondprijs.

Aan de oostzijde van de Gelderseweg ligt de waterkering Zeewolderdijk met een beschermingszone over het gebied. Alleen de buitenste beschermingszone ligt over het gebied heen (Keur). Ontgronden of afgraven is in deze zone niet mogelijk zonder watervergunning. De beschermingszone is als randvoorwaarde op de analysekaart opgenomen.

In het gebied ligt een brede watergang waarvoor compensatie nodig is.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

In de omgeving liggen geen agrarische bedrijven. Ook liggen er geen andere bedrijven in de omgeving. Er gelden geen belemmeringen vanuit bedrijvigheid.

MILIEUASPECTEN

Langs de Gelderseweg ligt een geluidzone van 200 m. Binnen deze zone dient geluidonderzoek plaats te vinden. Daarom is deze zone opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. In praktijk kan de afstand tot de weg kleiner zijn dan de wettelijke zone.

De overige wegen rondom de locatie kennen een regime van 30 km/uur en kennen geen geluidzone. Wel dient bij ontwikkeling van deze locatie een afweging gemaakt te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien dit rustige woonstraten zijn, is de verwachting dat dit geen problemen oplevert.

De buisleiding langs de Sportlaan ligt op ruim 1 km afstand en zal geen belemmering vormen.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport ten noorden van de Gooiseweg zijn gepland. Deze locatie zal daarom minder last hebben van het vliegverkeer, dan locatie A, A+ en de zoeklocatie derde kern, maar is vergelijkbaar met de bestaande omliggende woonwijken in het dorp.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

Vanuit deze locatie kan gebruik gemaakt worden van voorzieningen die aanwezig zijn in de aangrenzende woonwijken, zoals basisscholen, eerstelijnszorg en winkels. Het centrum en de sportvoorzieningen liggen op korte afstand en zijn bereikbaar via een veilige fietsroute of met de bus, wat leidt tot een goede toegankelijkheid. Deze locatie draagt daarmee bij aan de instandhouding van de lokale voorzieningen. Ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De inbreidingslocatie heeft geen negatieve gevolgen voor sociale infrastructuur en sociale cohesie. Inbreiding kan bijdragen aan het voorkomen van segregatie van buurten.

De inbreidingslocatie sluit aan op de recreatieroute langs het Wolderwijd en via een brede groenstrook op de Kuierbaan. De nabijheid van groen en natuur draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie gaat het Dijkpark als wandelgebied verloren. Dat vormt een beperkte vermindering van de hoeveelheid groen en de natuurbeleving in de directe omgeving van de huidige bewoners van de omliggende wijken.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die deel uit maken van het dijklichaam zijn in eigendom van het Waterschap. Voor het overige is de gemeente grondeigenaar. Uit oogpunt van grondpositie is deze locatie gunstig.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

- Onderzoekskosten in verband met onderzoek vanwege geluidszone Gelderseweg.

3.11 Overige inbreidingslocaties

Centrum Zuiderzeehof

Met betrekking tot het centrum zijn met de bouw van de Admiraal en de Adjudant de mogelijk beschikbare planologische vlekken in het centrum al bebouwd.

Wel is er nog een uit te werken vlek langs de Zuiderzeeweg, tegenover de Sfinx. Stedenbouwkundig gezien zou daar een soortgelijk gebouw kunnen komen als de bebouwing van De Marken (de twee appartementencomplexen tussen de Zuiderzeeweg en de tocht).

Fortenveld/Vestingveld

Deze locatie is door de raad in een eerder stadium al aangewezen als eerstvolgende mogelijke woningbouwlocatie.

De locatie is in het verleden genoemd als één van de permanente locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten vanwege de gunstige ligging (woon- werkafstand).

Voor de hele locatie geldt dat geluid een aandachtspunt is (denk aan verkeerslawaaï, lawaai van het bedrijventerrein en de zonering ten opzichte van Vestingveld).

Kleinschalige bedrijventerreinen

Het ontwikkelen van zelfstandige woonfuncties op bedrijventerreinen is tijdens de discussieavond over woningbouwlocaties door de raad aangegeven als mogelijke bijdrage voor de huidige woningnood.

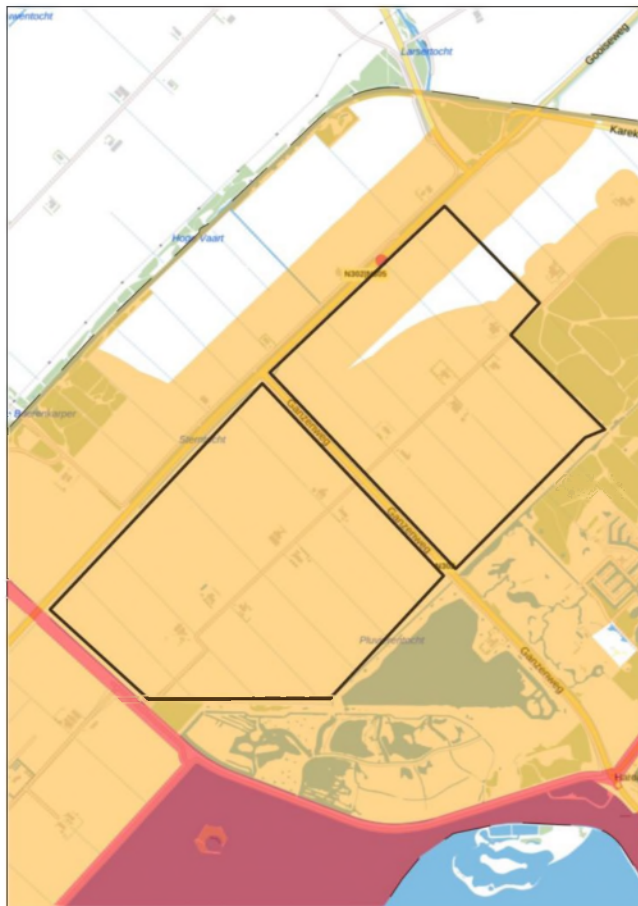
Een evaluatie op de Visie kleinschalige bedrijventerreinen loopt nog. Nadere mogelijkheden worden in dat rapport meegenomen.





3.12 Locatie Derde Kern

Algemene omschrijving

De locatie Derde Kern ligt ten noorden van Zeewolde, op circa 2,6 km afstand vanaf nieuwbouwwijk Polderwijk-Noord. Een nieuwe kern biedt de mogelijkheid om een leefomgeving te creëren met een geheel eigen identiteit. De locatie bestaat uit agrarisch gebied en is circa 686 hectare groot. Op de locatie zijn een aantal agrarische bedrijven, een aantal woningen en een recreatie- en zorgboerderij aanwezig. Dwars door de locatie loopt de Ganzenweg en de Sternweg. Aan de noordwestzijde wordt de locatie begrensd door de Gooiseweg en aan de zuidzijde door de Knardijk. Aan de noordoostzijde vormt het perceel van Sternweg 8 de begrenzing. Ten noorden, westen en zuiden van de locatie liggen verschillende agrarische bedrijven. Aan de zuidoostzijde van de locatie ligt het Harderbroek met natuurplas en de golfbaan. Aan de noordoostzijde ligt het Harderwold.

Dit is de grootste locatie, maar het aantal wooneenheden dat hier gebouwd kan worden hangt sterk af van de omvang van het als bouwlocatie aan te wijzen gebied. Men moet denken aan minimaal enkele duizenden woonheden.



-  Locatie
-  Harde belemmeringen
-  Randvoorwaarden
-  Gemeentegrens

Ruimtelijke aspecten

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Landschap

De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse zijn (Programma Landschap van de Toekomst):

- Dijkzone: Knardijk.
- Openheid: kleinere landschappelijke eenheid.
- Polderentree: Ganzenweg/N302.
- Netwerk van Polderparkwegen: Gooiseweg/N305.

Op basis van het landschapskader van Zeewolde (Het Landschap van Zeewolde) kan de Derde Kern gerekend worden tot het Open Middengebied. De locatie ligt in de meer besloten ruimte aan de randen van het Open Middengebied. Hier is meer beplanting aanwezig.

De waarde van de Knardijk wordt ter hoogte van de locatie reeds aangetast door de geplande uitbreiding van Trekkersveld met de mogelijke komst van een datacentrum. De dijkzone rond de Knardijk wordt aan noordoostzijde ingesloten door bebouwing en wordt daardoor minder zichtbaar.

Doordat de locatie wordt bebouwd gaat de openheid met de kenmerkende agrarische erven en kavels (Ontwerp-Omgevingsvisie) op de locatie verloren en vindt er verdere verdichting plaats van de oostelijke randmeerzone. De ervaring van het landschap verandert van kleine open landschappelijke eenheid in een grotere besloten landschappelijke eenheid, samen met het Harderbroek en Harderbos. Verdichting past in het gemeentelijk landschapsbeleid waarin de randen van het Open Middengebied als meer gesloten wordt aangeduid. De ervaring vanuit de polderentree Harderwijk verandert daarmee ook van karakter. Na bos komt dorp en pas daarna openheid. Vanaf de Gooiseweg wordt het weidse uitzicht richting het zuiden aangetast, terwijl de noordzijde dicht beplant is. Dit valt op te lossen door juist meer doorzichten aan de noordzijde te maken en de zuidzijde dichter te beplanten. De locatie biedt ook mogelijkheden. De entree vanaf Harderwijk kan nieuwe allure krijgen en een ander gezicht van de polder laten zien. In de stedenbouwkundige uitwerking kan aansluiting worden gezocht op de geschiedenis van de polder met haar waterstaatkundige systeem met de Knardijk kan als bijzonder element. Een geheel nieuwe locatie biedt ook mogelijkheden om nieuwe concepten op het gebied van duurzaamheid toe te passen.

In de Structuurvisie is als opgave voor de landbouw aangegeven dat de bestaande landbouwkundige structuur en bedrijvigheid behouden moet blijven. Ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw past niet bij dit beleidsuitgangspunt. Locatie A valt binnen de Transformatiezone randmeer (Structuurvisie). Voor het deel ten noorden van de kern is hiervoor geen specifiek beleid geformuleerd. In het algemeen is aangegeven dat de gemeente ruimte voor gebiedsontwikkelingen ziet op de overgangen tussen het dorp en het buitengebied.

Stedenbouw

De Derde kern vormt een nieuwe solitaire bebouwingscluster buiten bestaand stedelijk gebied en is daarmee in strijd met het bundelingsbeleid van de provincie. De provincie biedt hier alleen ruimte voor op experimentele basis in combinatie met een integrale kwaliteitsimpuls. Voorwaarde hiervoor is dat in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aange-toond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van een beoogde integrale kwaliteits-impuls voor het betreffende gebied. Dit beleid heeft tot gevolg dat bij ontwikkeling van de derde kern medewerking nodig is van de provincie.

Ontwikkeling van deze locatie past in de visionaire schets 'Uitbreiding Zeewolde met een derde kern' zoals opgenomen in bijlage c.

MOBILITEIT EN VERKEER

De Derde kern ligt op grotere afstand van Zeewolde dan de uitbreidingslocaties, maar is bereikbaar via auto, fiets en bus.

Bij ontwikkeling van de locatie kan gebruik worden gemaakt van aantakking van de Sternweg op de Ganzenweg/N302. De Sternweg is in de huidige vorm niet geschikt als wijkontsluitingsweg. Extra aansluitingen vanuit de derde kern op de Gooiseweg/N305 en de Knardijk/N707 zijn noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van de hele locatie.

Op korte afstand van de Derde kern kan aangesloten worden op de doorgaande fietsroute over de Zeewolderdijk. Zowel langs de Ganzenweg als de Gooiseweg ligt een vrijliggend fietspad.

Aan de noordzijde kan aangesloten worden op paden door het Harderbos. Aan de zuidzijde is het mogelijk aan te sluiten op wandelpaden in het Harderbroek.

Over de Ganzenweg/N302 ligt een buslijn met bushalte ter hoogte van de Sternweg. Over de Gooise-weg/N305 ligt ook een busverbinding, maar daarvan ligt de bushalte ten noorden van de locatie.

De locatie ligt op 13 kilometer rijden met de auto en 9 kilometer fietsen tot het centrum. De afstand tot het centrum van Zeewolde is grotendeels meer dan 7,5 km, waarbij de fiets niet meer favoriet is.

De afstand tot het centrum van Harderwijk is 7 kilometer met de auto en 5,5 kilometer met de fiets. Voor deze locatie is nieuwe infrastructuur met bijbehorende ontsluitingswegen nodig. Tevens dient de Sternweg te worden aangepast. Vanwege de afstand tot Zeewolde zal het autoverkeer voor bo-venlokale voorzieningen toenemen. Verder is het nodig om de buslijnen te verleggen en bushaltes toe te voegen om een goede toegankelijkheid via openbaar vervoer te realiseren.

NATUUR

De locatie ligt niet in bestaand bos- of natuurgebied. De natuurwaarden in dit agrarische gebied zijn laag. In het gebied zullen soorten van boerenerven voorkomen zoals ervvogels en vleermuizen.

Het gebied grenst aan het Harderbos en het Harderbroek. Een goede aansluiting door het realiseren van een bufferzone/overgangszone tussen de wijk en de natuurgebieden is wenselijk.

Er gaan geen natuurwaarden verloren als gevolg van de ontwikkeling van dit gebied. In de Ontwerp-Omgevingsvisie is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de bijzondere natuurwaarden van de nabijgelegen bossen. De ontwikkeling dient zodoende geen negatief effect te hebben op de nabijgelegen bos- en moerasgebieden.

(GROND)WATER

De locatie ligt niet in een boringsvrije zone.

Aan de westzijde grenst de locatie aan de Knardijk, ter plaatse een regionale kering. Alleen de buitenste beschermingszone ligt over het gebied heen. Ontgronden of afgraven is in deze zone niet mogelijk zonder watervergunning. De aanleg van nieuwe verkeerskundige ontsluitingen op de Knardijk zal in nauwe samenwerking met de dijkbeheerder moeten plaatsvinden en kan alleen indien de waterstaatkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.

In de locatie liggen meerdere kavelsloten en langs de Gooiseweg en langs de zuidzijde van de locatie liggen tochten. Er is een watervergunning nodig om deze te verplaatsen.

Milieuaspecten

MILIEUZONES

Agrarische bedrijven

Binnen deze locatie liggen 9 agrarische bouwvlakken, (3 woonvlakken) en 1 bedrijf (zijnde dagrecreatie in de vorm van een educatief centrum, kinderboerderij en kleinschalige recreatie, bed & breakfast, kleinschalig kamperen en caravanstalling, zorgactiviteit voor dagbesteding, met bijbehorende lichte ondersteunende horeca.

Om deze locatie heen liggen 5 grondgebonden agrarische bedrijven (richtafstand 100 m). Deze liggen allen op een afstand van meer dan 100 m, met uitzondering van één bedrijf dat op circa 80 m van de locatie ligt. Dit levert dus een beperkte belemmering voor ontwikkeling van deze locatie op, in die zin dat er binnen 100 m van het bedrijf geen milieugevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

Er liggen rondom het plangebied geen andere bedrijven, met uitzondering van een tankstation. Het verblijfsrecreatieterrein in het Harderwold, evenals het naastgelegen golfbaan en het geplande zonnepark, liggen op voldoende afstand van de locatie en leveren geen belemmeringen op.

Windturbines

Er staan 9 windturbines (108 m ashoogte) binnen de locatie 'derde kern'. Deze blijven naar verwachting tot 2038 in bedrijf. Voor windmolens geldt geen wettelijke afstandsnorm. Op grond van jurisprudentie hanteren we een afstand van 12 maal de ashoogte. Rondom de windturbines is een buffer opgenomen op de analysekaart. Dat betekent dat rondom de windturbines binnen 1.296 m geen woningen of andere gevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Afhankelijk van specifiek onderzoek kan deze maat groter of kleiner zijn.

De buffer van windmolens buiten de locatie reiken ook tot in het plangebied. Deze windturbines worden echter in 2026 afgebroken. Na 2026 vervalt deze beperking. Op basis van het bestemmingsplan geldt daarnaast een vrijwaringszone rondom de turbines met een straal van 60 m.



Bufferzones rond windmolens Sternweg

MILIEUASPECTEN

Geluid

De Gooiseweg en de Ganzenweg kennen een geluidzone van 400 m. De Sternweg heeft een geluidzone van 250 m, waarbinnen geluidonderzoek moet worden uitgevoerd. Deze zones zijn opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten. Mogelijk is de daadwerkelijke geluidcontour kleiner.

De geluidzone van de geplande uitbreiding van industrieterrein Trekkersveld ligt voor een heel klein deel over de punt van de derde kern (bron: Parapluplan verruiming geluidzone Trekkersveld). In dat kleine deel wordt realisatie van woningen of andere gevoelige bestemmingen beperkt (tenzij de geluidzone wordt verkleind). Andere functies dan gevoelige bestemmingen zijn wel mogelijk, zoals een

groenzone of parkeergelegenheid. De geluidzone is opgenomen als randvoorwaarde op de analysekaarten.

Externe veiligheid

Er ligt een tankstation met LPG langs de Gooiseweg. Het invloedsgebied is 150 m. bij toename van het aantal woningen dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden opgesteld. Het invloedsgebied van het tankstation is als randvoorwaarde opgenomen op de analysekaart.

LELYSTAD AIRPORT

Uit de 'Factsheet routes Lelystad Airport' (januari 2019) blijkt dat de 'naderingsroute' en 'vertrekroute' voor Lelystad Airport over Trekkersveld en de zoeklocatie derde kern zijn gepland. Dat betekent dat geluidcontouren over deze locatie liggen. Omdat de vliegroutes daadwerkelijk over deze zoeklocatie vallen, betekent dit meer hinder dan bij locatie A en A+, aangezien daar de route niet overheen ligt maar alleen de geluidscontouren.

Maatschappelijke aspecten

VOORZIENINGENNIVEAU

De locatie Derde kern staat geheel los van de kern Zeewolde. De afstand tot Zeewolde en Harderwijk is te ver voor de dagelijkse basisbehoeftes. Ontwikkeling van deze locatie draagt daarom niet bij aan de vitaliteit van Zeewolde (Omgevingsprogramma Flevoland) en ook niet aan de levendigheid in het centrum (Toekomstvisie Zeewolde).

De derde kern zal ruimte moeten bieden aan lokale voorzieningen. Denk aan basisschool, kinderopvang, sportvoorziening, huisarts, eerstelijnszorg, supermarkt, drogisterij en horeca. Ook voorzieningen gericht op het welbevinden zullen op de locatie gerealiseerd moeten worden, zoals speel- en beweegvoorzieningen en voldoende groen en water. Recreatie- en horecaondernemers in en nabij het Harderwold en het strand kunnen profiteren van de komst van deze locatie.

Voor andere, bovenlokale, voorzieningen kan gebruik worden gemaakt van voorzieningen van Zeewolde en Harderwijk. De centra van zowel Zeewolde als Harderwijk zijn zowel met auto, als fiets als de bus te bereiken. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het centrum van Harderwijk, dat ligt vanuit de noordoostzijde van de locatie op vergelijkbare afstand.

Doordat de locatie qua reistijd op vergelijkbare afstand van Zeewolde als van Harderwijk ligt, bestaat de kans dat bewoners net zoveel gebruik zullen maken van de voorzieningen van Harderwijk als van Zeewolde. De sportverenigingen en ondernemers in Zeewolde profiteren daardoor niet volledig van de komst van de derde kern. In de Ontwerp-Omgevingsvisie is aangegeven dat bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid van voorzieningen vanuit het dorp. Dat betekent dat er in de uitwerking voldoende aandacht moet zijn voor een goede en snelle verbinding met de kern Zeewolde.

POSITIEVE GEZONDHEID/WELBEVINDEN

De sociale infrastructuur en sociale cohesie is afhankelijk van de wijze waarop de derde kern wordt ontwikkeld. Winkels, scholen in de buurt, menselijke steun, maatschappelijk en welzijnswerk en activiteiten op fiets of loopafstand zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de sociale cohesie van de derde kern. Ook een robuuste groene structuur met voldoende sport- en speelplekken en een centrale ontmoetingsplek in de vorm van een voorzieningencentrum biedt gelegenheid voor ontmoeting en onderlinge relaties.

De derde kern wordt omringd door het Harderwold en het Harderbos. Vanuit de locatie kan aangesloten worden op de padenstructuur, zodat deze vanuit de locatie makkelijk toegankelijk wordt. De fietsroute over de Zeewolderdijk, de Harderhaven en het Harderstrand liggen op korte afstand van de derde kern. De nabijheid van groen en water draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk.

De locatie van de Derde kern ligt dicht bij de toekomstige vliegroutes van luchthaven Lelystad. De daarbij behorende geluidsoverlast en luchtvervuiling heeft een negatief effect op de gezondheid en het welbevinden van inwoners.

Financiële aspecten

GRONDPOSITIES

De gronden die tot deze locatie behoren zijn voor het grootste partielier eigendom. Een klein deel is in handen van het Rijksvastgoedbedrijf. Daarmee is de grondpositie ongunstig te noemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met extra kosten in verband met:

- Aanleg op- en afritten op omliggende ontsluitingswegen.
- Uitbreiden bestaande infrastructuur.
- Uitkopen van agrarische bedrijven.
- Onderzoekskosten vanwege geluidzones rondom wegen.
- Realiseren van sportvoorzieningen, onderwijs, maatschappelijke voorzieningen.
- Ruimte vrijhouden voor winkelvoorzieningen.

4 SWOT Analyse van de locaties

In dit hoofdstuk geven we per locatie een samenvatting van de in hoofdstuk 4 opgenomen analyse. De samenvatting van de onderzochte criteria zijn geplaatst in een SWOT-kwadrant. Hierin zijn voor alle criteria de resultaten benoemd als sterkte, zwakte, kans of bedreiging. De kwadranten geven een snel overzicht van de resultaten van de diverse criteria. Echter, de nuance ontbreekt. Daarvoor dient de tekst te worden gelezen in hoofdstuk 4. Ook blijkt niet uit deze samenvatting welk gewicht een bepaald criteria krijgt toegekend. De weging van de criteria is een politieke aangelegenheid en zal in dit rapport niet aan de orde komen.

4.1 LOCATIE A (nabij huidige Polderwijk)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Lage natuurwaarden - Centrum is goed bereikbaar met fiets en met auto - Nabijheid strand en water draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Resterende openheid gaat verloren, minder afwisseling tussen open en besloten. - Verlies van agrarisch areaal - Centrum ligt niet meer centraal - Opritte op Zeewolderdijk en op Gooiseweg nodig - Onvoldoende ontsloten met openbaar vervoer - Het noordoostelijke deel ligt in grondwaterbeschermingsgebied - Ligging binnen geluidzone Trekkersveld - Ligging binnen geluidzones van meerdere omliggende wegen - Eigen voorzieningen nodig (sport, onderwijs e.d.) - Voornamelijk particulier eigendom - Extra kosten door aanleg ontsluiting, aanleg voorzieningen. - Mogelijke schadeclaims van bewoners Polderwijk
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 2.200 tot 2.800 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor woonmilieus gericht op water en strand - Ecologische verbinding maken tussen Horsterwold en Harderbroek - 	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijkheid van provincie voor verleggen/uitbreiden buslijn en voor realiseren opritten Gooiseweg en Zeewolderdijk - Na ontwikkeling Lelystad Airport komen geluidcontouren over de locatie te liggen, wat gezondheidsrisico's met zich mee brengt - Langgerekte vorm vraagt om goede wijkstructuur om sociale cohesie te bevorderen

4.2 LOCATIE A+ (aansluitend aan locatie A)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Lage natuurwaarden - Trekkersveld is geen belemmering - Nabijheid strand en water draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen - Merendeels eigendom Rijksvastgoedbedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> - Resterende openheid in randmeerzone gaat verloren, minder afwisseling tussen open en besloten. - Verlies van agrarisch areaal - Centrum ligt niet meer centraal - Opritten op Zeewolderdijk en op Gooisweg nodig - Onvoldoende ontsloten met openbaar vervoer - Ligt volledig in grondwaterbeschermingsgebied en grenst aan waterwingebied, waardoor extra maatregelen noodzakelijk zijn - Inpassing of verplaatsing agrarische bedrijven nodig - Vanuit een omliggend agrarisch bedrijf is sprake van geurhinder. - Ligging binnen geluidzones enkele omliggende wegen - Eigen voorzieningen nodig - Extra kosten door aanleg infrastructuur, aanleg voorzieningen en in verband met grondwaterbeschermingsgebied.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor rond 1.000 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor woonmilieus gericht op water en strand - In samenhang met locatie A ontwikkelen van ontsluitingswegen, voorzieningen, groene structuur e.d. - Ecologische verbinding maken tussen Horsterwold en Harderbroek 	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijkheid van provincie voor verleggen/uitbreiden buslijn en voor realiseren opritten Gooiseweg en Zeewolderdijk - Na ontwikkeling Lelystad Airport komen geluidcontouren over de locatie te liggen. - Door geografische ligging is gebruik maken van voorzieningen in Harderwijk logisch. Dit ondersteunt niet de eigen voorzieningen.

4.3 LOCATIE B1 (G-gebied met begraafplaats en manege)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan op stedenbouwkundige structuur van de kern Zeewolde - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - OV is aanwezig - Centrum is goed bereikbaar met fiets en met auto - Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Nabijheid bos draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen - De grond is eigendom van gemeente en rijksvastgoedbedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies aan bos (geen NNN) met recreatief medegebruik - Verlies aan hoge natuurwaarden - Inpassing/uitkopen van manege nodig, manege geeft potentiële belemmering van wegen - Inpassen begraafplaats - Ligging binnen geluidzones enkele omliggende wegen - Extra kosten door compensatie leefgebied
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 500 - 900 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor bijzondere woonmilieus in het groen - Mogelijkheden voor groene fietsvoorzieningen richting centrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent grote maatschappelijke belangstelling en recreatieve gebruikswaarden

4.4 LOCATIE B2 (tussen Dasselaarweg en begraafplaats)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor meer balans in de stedenbouwkundige structuur van de kern Zeewolde - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - OV is aanwezig - Centrum is goed bereikbaar met fiets en met auto - Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Geen bedrijven aanwezig binnen de locatie - Nabijheid bos draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies aan bos binnen NNN met recreatief medegebruik - Verlies aan zeer hoge natuurwaarden - Ligging binnen onderzoekszone Stiltegebied - Ligging binnen geluidzones omliggende wegen - Ligging nabij aardgasleiding - Eigendom Staatsbosbeheer - Extra kosten door compensatie leefgebied, compensatie NNN, evt. schadeclaims omliggende recreatiebedrijven
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 400 - 800 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor bijzondere woonmilieus in het groen - Mogelijkheden voor groene fietsvoorzieningen richting centrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent grote maatschappelijke belangstelling en recreatieve gebruikswaarden

4.5 LOCATIE B+ (vanuit Dasselaarweg richting strand en Nijkerkerbrug)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - Nabijheid strand en water draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Grotere afstand tot centrum - Verlies aan bos met recreatief medegebruik - Verlies van zeer hoge natuurwaarden - Onvoldoende ontsloten met openbaar vervoer - Inpassing of verplaatsing van bestaande recreatiebedrijven nodig - Ligging binnen onderzoekszone Stiltegebied - Ligging binnen geluidzones omliggende wegen - Voorzieningen moeten deels gerealiseerd worden - Eigendom Staatsbosbeheer - Extra kosten door compensatie leefgebied, compensatie NNN, evt. schadeclaims omliggende recreatiebedrijven
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 1.000 – 2.000 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor bijzondere woonmilieus in het groen en evt. aan het water - Mogelijkheden voor groene fietsvoorzieningen richting centrum - In samenhang met locatie B2 ontwikkelen van infrastructuur, voorzieningen, groene structuur e.d. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent hoge recreatieve gebruikswaarden met grote belangen

4.6 LOCATIE C1 (ten westen van de kern langs Groenewoudseweg)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Ligt in gebiedsontwikkeling 'kernrandzone' - Het centrum blijft middelpunt - Ontsluiting via de Spiekweg - Centrum is goed bereikbaar met fiets en met auto - De boringsvrije zone ligt dieper dan op andere locaties, waardoor de kosten voor de bouw minder hoog worden. - Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Wonen nabij het bos draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies aan bos binnen NNN met recreatief medegebruik - Doorbreking strakke grens van de kern: sprong over de Spiekweg - Onvoldoende ontsloten met openbaar vervoer - Veilige oversteek voor fietsers over de Spiekweg nodig - Verlies van hoge natuurwaarden - Inpassing van bestaande recreatiebedrijven nodig - Aanwezigheid manege geeft potentiële belemmering vanwege geur - Ligging binnen geluidzones omliggende wegen - Eigendom Staatsbosbeheer - Extra kosten door compensatie leefgebied, compensatie NNN
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 400 - 800 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor een mix van bijzondere woonmilieus in het groen met kleinschalige recreatieve functies 	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijkheid van provincie voor verleggen/uitbreiden buslijn - Na ontwikkeling Lelystad Airport komen geluidcontouren nabij de locatie te liggen.

4.7 LOCATIE C2 (langs de Golflaan)



Sterkten

- Ligt in gebiedsontwikkeling 'kernrandzone'
- Het centrum blijft middelpunt
- Ontsluiting via de Spiekweg
- Centrum is goed bereikbaar met fiets en met auto
- De boringsvrije zone ligt dieper dan op andere locaties, waardoor de kosten minder hoog worden.
- Er zijn geen bedrijven aanwezig in de locatie
- Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen
- Nabijheid bos draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen

Kansen

- Ruimte voor 250-350 woningen
- De locatie biedt mogelijkheden voor een mix van bijzondere woonmilieus in het groen met kleinschalige recreatieve functies

Zwaktes

- Verlies aan bos binnen NNN met recreatief medegebruik
- Doorbreking strakke grens van de kern: sprong over de Spiekweg
- Veilige oversteek voor fietsers over de Spiekweg nodig
- Onvoldoende ontsloten met openbaar vervoer
- Verlies van hoge natuurwaarden
- Ligging binnen onderzoekszone Stiltegebied
- Ligging binnen geluidzones omliggende wegen
- Eigendom Staatsbosbeheer
- Extra kosten door compensatie leefgebied, compensatie NNN
-

Bedreigingen

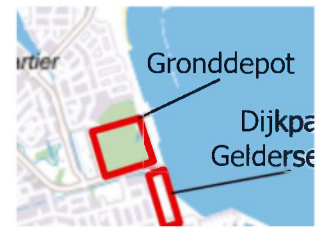
- Afhankelijkheid van provincie voor verleggen/uitbreiden buslijn
- Langgerekte vorm vraagt om goede wijkstructuur om sociale cohesie te bevorderen

4.8 LOCATIE VERBEELDING EN EIKENLAAN (inbreiding)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Inbreidingslocatie, hierdoor blijft de compacte vorm van Zeewolde behouden - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - OV is aanwezig - Centrum is zeer goed bereikbaar met fiets en met auto - Er kan geheel gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Inbreiding draagt bij aan goede sociale cohesie - Wonen tussen bos en strand draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen - De grond is (m.u.v. sportcomplex) eigendom van gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies van hoge natuurwaarden - Inpassing of verplaatsing van sportcentrum nodig - Ligging binnen geluidzone van Eikenlaan - Ligging nabij aardgasleiding - Extra kosten door compensatie leefgebied, kosten heien
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 70 - 120 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor een ruim opgezette groene woonwijk met bijv. appartementencomplexen 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent recreatieve gebruikswaarden

4.9 LOCATIE GRONDDEPOT/KLAUTERWOUD (inbreiding)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - De compacte vorm van Zeewolde blijft behouden - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - OV is aanwezig - Centrum is zeer goed bereikbaar met fiets en met auto - Er zijn geen bedrijven in de locatie die een belemmering kunnen vormen, de zorgboerderij geeft slechts beperkte belemmering. - Er kan geheel gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Inbreiding draagt bij aan goede sociale cohesie - Wonen nabij strand en water draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen - De grond is eigendom van gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies aan zeer hoge natuurwaarden - Rekening houden met beschermingszone Zeewolderdijk - Ligging binnen geluidzones omliggende wegen - Verlies van een natuurlijk speelbos - Extra kosten door compensatie leefgebied en eventuele saneringskosten
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor 40 - 120 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor een ruim opgezette groene woonwijk aan het water met bijv. appartementencomplexen 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent hoge recreatieve gebruikswaarden, met name voor gezinnen

4.10 LOCATIE DIJKPARK GELDERSEWEG (inbreiding)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - De compacte vorm van Zeewolde blijft behouden - Ontsluiting is aan alle zijden mogelijk - OV is aanwezig - Centrum is zeer goed bereikbaar met fiets en met auto - Gemiddelde natuurwaarden - Er zijn geen bedrijven aanwezig in of rond de locatie die belemmeringen geven - Er kan geheel gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen - Inbreiding draagt bij aan goede sociale cohesie - Nabijheid strand en water draagt bij aan welbevinden en geeft gelegenheid voor sport en bewegen - De grond is eigendom van gemeente en (v.w.b. dijklichaam) waterschap 	<ul style="list-style-type: none"> - Rekening houden met beschermingszone Zeewolderdijk - Verlies van een park - Ligging binnen geluidzones omliggende wegen
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor ca. 50 woningen - De locatie biedt mogelijkheden voor een bijzonder woonmilieu aan het water 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied kent recreatieve gebruikswaarden

4.11 LOCATIE DERDE KERN (rondom Sternweg en Ganzenweg)



Sterkten	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - Lage natuurwaarden - De locatie wordt niet belemmerd vanwege grondwaterbescherming - Nabijheid Harderwold, Harderbos, Harderhaven en Harderstrand draagt bij aan welbevinden en maakt sport en bewegen op korte afstand mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies aan openheid binnen de randmeerzone - Verlies van agrarisch areaal en landbouwkundige structuur - Nieuwe solitaire bebouwingscluster en daardoor in strijd met provinciaal beleid - Verbetering bestaande infrastructuur en nieuwe infrastructuur nodig - Opritten op Ganzenweg en op Gooiseweg nodig - Beperkt ontsloten met openbaar vervoer - Inpassing of verplaatsing/uitkopen agrarische bedrijven nodig - Vijf omliggende agrarische bedrijven kunnen belemmering vormen vanwege geur - Ligging binnen geluidzones van provinciale wegen - Voor een klein deel ligt de locatie binnen invloedsgebied tankstation - Geheel eigen voorzieningen nodig - Voor een groot deel particulier eigendom - Extra kosten door aanleg infrastructuur, aanleg op en afritten, realiseren voorzieningen en uitkopen agrarische bedrijven, ruimte voor groen, water, winkels e.d.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Grote aantallen woningbouw mogelijk - Creëren van nieuwe allure polderentree vanaf Harderwijk - Creëren van nieuwe woonconcepten mogelijk - Nieuwe energieconcepten mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Medewerking provincie nodig om realisatie mogelijk te maken - Afhankelijk van provincie voor verleggen/ uitbreiden buslijn en voor realiseren opritten Gooiseweg en Ganzenweg - Alleen wanneer uit onderzoek blijkt dat een kleinere buffer rondom de aanwezige windturbines mogelijk is, is bouwen op deze locatie mogelijk. - Na ontwikkeling Lelystad Airport komt de gezondheid sterk onder druk te staan, omdat de geluidcontouren over de locatie komen te liggen. - Door geografische ligging is gebruik maken van voorzieningen in Harderwijk logisch. Dit ondersteunt niet de eigen voorzieningen.

5 Het proces

Toekomstige woningbouw is een onderdeel van de Omgevingsvisie. Aangezien dit onderdeel complex is en een grote impact kan hebben op het dorp, is ervoor gekozen om dit onderdeel in een subproject op te pakken.

Op 16 juni 2020 is er een raadsinformatieavond geweest naar aanleiding van de motie Koerhuis. Het ging hierbij om een motie van VVD-kamerlid Daniël Koerhuis om de mogelijkheid voor de bouw van 100.000 extra woningen in Flevoland te onderzoeken. De motie is door de Tweede Kamer aangenomen.

Tijdens die raadsavond is er in kleine groepjes gediscussieerd over de vragen;

- Welke thema's vind ik doorslaggevend voor de keuze om extra groei toe te staan ter vermindering van het woningtekort in de noordvleugel van de Randstad?
- Sta ik open voor meer dan organische groei in de gemeente Zeewolde en zo ja, onder welke voorwaarden?

De bijdragen van deze avond zijn gebruikt als input voor de reactie op de motie van o.a. Zeewolde naar de Tweede Kamer.

Op 26 november 2020 was er opnieuw een raadsinformatie-avond met als thema Woningbouw. De centrale vraag ging die avond over de mate van groei van het dorp in samenhang met een bepaalde locatie. De projectgroep Woningbouwlocaties, die is opgebouwd uit diverse vakdisciplines, heeft die avond een vijftal woningbouwscenario's gepresenteerd. Het college heeft hier een zesde variant aan toegevoegd. In een anonieme setting kon middels de mentimeter voorkeuren worden aangegeven. De raad kon aangeven welke scenario's zij geschikt achtte om nader uit te werken. Er konden meerdere scenario's gekozen worden. Door keuzes te maken zou de reikwijdte van de dilemma's ingeperkt worden, zodat de uiteindelijke uitwerking minder capaciteit zou vragen.

Tot een scherpomlijnde visie over toekomstige woningbouwlocaties is het die avond niet gekomen. Wel is er afgesproken dat er een nadere uitwerking zou moeten volgen die richting zou moeten geven aan alle genoemde locaties. Deze uitwerking of analyse zou moeten bestaan uit het inzichtelijk maken van de haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op een bepaalde locatie. Te denken valt daarbij aan grondposities, milieueisen, waterwingebied, natuurzones, logische ligging, stedenbouwkundige kwaliteit, etc.

Op 4 maart 2021 is er in een openbare raadsvergadering besloten om negen deelgebieden uit te werken aan de hand van een SWOT-analyse (sterkte-zwakteanalyse).

Daarnaast is besloten om het gebied Fortenveld/Vestingveld aan te wijzen als eerstvolgende bouwlocatie na voltooiing van de Polderwijk. De genoemde sterkte-zwakteanalyse ligt nu voor.

Deze analyse is tot stand gekomen door het werk van de ambtelijke projectgroep Woningbouwlocaties ondersteund door medewerkers van BügelHajema. Daarnaast zijn beleidsmedewerkers van de gemeente geconsulteerd op relevante sectorale beleidsterreinen. Hun input is verwerkt in de beschrijving van de diverse locaties.

6 Zienswijzen

De ontwerp-Omgevingsvisie heeft van 1 juni tot en met 13 juli 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn 15 zienswijzen en 1 advies binnengekomen. Een aantal van deze zienswijzen hebben betrekking op het onderdeel "Wonen". Met name de ingetekende onderzoekslocaties roepen reactie op.

Formeel is er in deze fase van de woningbouwanalyse geen inspraak- of zienswijzeprocedure ingepast. Echter, het staat inwoners en organisaties natuurlijk vrij om te reageren op wat zij vernemen over hun leefomgeving. De gegeven reacties zijn in dit stadium louter ter kennisname en zijn niet betrokken bij de analyse.

De reacties die op de ontwerp-Omgevingsvisie zijn binnengekomen zijn bijgevoegd in bijlage b. De nummers van de reacties corresponderen met de nummers van de zienswijzen op de Omgevingsvisie. Een definitieve reactie naar de indiener wordt gegeven na vaststelling van de Omgevingsvisie.

Bijlagen

Bijlage a: Grondpositie

Bijlage b: Zienswijzen

Bijlage c: Visie Ontwikkeling Zeewolde

Bijlage d: Verkenning natuurwaarden uitbreiding Zeewolde, HuninkEcologie

Bijlage e: Bronvermelding

Bijlage a: Grondpositie

Bijgevoegd een overzicht van de eigendomspositie van de diverse locaties.

Het spreekt voor zich dat gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente aangekocht dienen te worden als een woningbouwontwikkeling op die plek gewenst is.

Het is op dit moment te prematuur om een exacte opgave van de kosten te maken.

Bronkaart	Eigenaar
1. <u>Inbreiding incl. Fortenveld</u>	
1.1. Fortenveld	De Staat
1.2. Grondepot	Gemeente
1.3. Dijkpark Gelderse weg	
1.3.1. Oostzijde; (kernzone/vrijwaringszone dijk)	Waterschap Zuiderzeeland
1.3.2. Westzijde	Gemeente
1.4. Gildenveld	Divers, particulier eigendom
1.5. Schepenveld	Divers, particulier eigendom
1.6. Verbeelding en Eikenlaan	
1.6.1. Bosgebied	Gemeente
1.6.2. Racketcentrum	Particulier eigendom
1.6.3. Bedrijfswoning bij Racketcentrum	Particulier eigendom
2. Te onderzoeken mogelijke Woningbouwlocaties	
2.1. <u>Ontwikkelrichting A</u>	
2.1.1. Kavel Qz 31 inclusief Fortenveld (tussen Spiekweg en Gelderseweg) In gebruik bij BV ERF	De Staat
2.1.2. Kavel Qz 32 (oost van Gelderseweg, noord van Vestingveld) In gebruik bij BV ERF	De Staat
2.1.3. Kavel Qz 33	
2.1.3.1 Kavel Qz 33-Oost (Zuid) Wijngoed Wilgenhorst	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.3.2. Kavel Qz 33-West (Zuid en Midden)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.3.2. Kavel Qz 33-West (Noord)	Particulier eigendom of rechtspersoon

2.1.3.3. Kavel Qz 33-Oost (rest van de kavel)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.4. Kavel Qz 34	
2.1.4.1. Huiskavel (overgrote deel van kavel)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.4.2. Erf is particulier eigendom en ook belegd met zakelijk rechten KPN BV, Vitens en Liander	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.5. Kavel Qz 35 Halve kavel oost van Ossenkamptocht	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.6. Kavel Qz 45 (kavel oost van Polderwijk)	
2.1.6.1. Overgrote deel van Qz 45	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.6.2. Windmolenopstelplaats op Qz 45	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.6.3. Erf Qz 45 (= Ossenkampweg 17)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.6.4. Zakelijk recht Liander (zowel op erf als bij windmolen)	Liander
2.1.7. Kavel Qz 46	
2.1.7.1. Qz 46 Zuid (tussen erf en Zeewolderdijk) (de Pater = pachter)	De Staat
2.1.7.2. Qz 46 Noord (excl. Erf)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.7.3. Qz 46 Erf	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.8. Kavel Qz 47	De Staat
2.1.8.1. Kavel Qz 47 (landbouwkundig deel excl. Erf en windmolen)	
2.1.8.2. Kavel Qz 47, Erf. (incl. 2 rechten van opstal van Liander en Waterschap (IBA)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.8.3. Kavel Qz 47, Windmolenopstelplaats (Recht van opstal)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.8.4. Idem	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.8.5. Idem	De Staat
2.1.9. Kavel Qz 48	
2.1.9.1. Kavel Qz 48 (ged) In landbouwkundig beheer bij EFF BV	De Staat
2.1.9.2. Kavel Qz 48 (Z-O-hoek)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.1.9.3. Kavel Qz 48 (Erf)	Particulier eigendom of rechtspersoon

2.1.9.4. Kavel Qz 48 Bedrijfswoning	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.2. Ontwikkelrichting B	
2.2.1. B1	
2.2.1.1. G-gebied Noord/Kavel Pz 36	Gemeente
2.2.1.2. G-gebied Zuid / Kavel Pz 37	De Staat
2.2.1.3. Manege (onderdeel van Pz 36)	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.2.2. B2	
2.2.2.1. X-gebied Noord / Kavel Pz 38	Staatsbosbeheer
2.2.2.2. X-gebied Zuid / Kavel Pz 39	Staatsbosbeheer
2.2.3. B+ Oost	
2.2.3.1. Kavel Pz 51 Bosgebied N en W van RCN (belegd met opstalrechten van gemeente (Kunstbaanobjecten) en Scoutinglandgoed (nuts)	Staatsbosbeheer
2.2.3.2. Kampeerterrein/bungalowpark RCN	Particulier eigendom of rechtspersoon
2.2.3.3. Kavel Pz 52, Bosgebied Z en W van RCN (belegd met opstalrechten van gemeente (Kunstbaanobjecten) en Scoutinglandgoed (nuts)	Staatsbosbeheer
2.2.4. B+ Zuid	
2.2.4.1. Kavel Pz40, ten zuiden van Dasselaarweg (met opstalrechten Nuts van Scoutinglandgoed)	Staatsbosbeheer
2.3. Ontwikkelrichting C	
2.3.1. C1 (Kavels Qz 52 en Qz 53; hele gebied tussen Blauwe Diamant en Groenewoudseweg	Staatsbosbeheer
2.3.1.1. Camping het Groene Bos	Staatsbosbeheer Erfpachter: Camping Het Polderbos B.V.
2.3.1.2. Horse Paradise	Staatsbosbeheer Erfpachter: Particulier of rechtspersoon
2.3.2. C2	
2.3.2.1. Kavel Pz 12 ZuidOost	Staatsbosbeheer
2.3.2.2. Kavel Pz 12 ZuidWest ("Sanamarekavel") in gebruik bij Stichting ERF	De Staat

2.3.2.3. Kavel Pz 2 ged. (overzijde Groenewoudseweg, in verlengde Sanamarekavel)	Staatsbosbeheer
2.3.2.4. Kavel Pz 3 ged.	Staatsbosbeheer
Derde Kern Harderhaven/Ganzenweg	Het merendeel van de agrarische kavels is in particulier bezit. Een klein deel is eigendom van de staat (Rijksvastgoedbedrijf) en van het Waterschap.

Bijlage b: Zienswijzen**ZIENSWIJZEN OP OMGEVINGSVISIE**

subnr.	Samenvatting zienswijze	Reactie op de zienswijze
2b	<p>Onderzoekslocatie:</p> <p>Indiener pleit voor terughoudendheid voor de 'onderzoekslocatie uitbreiding wonen' in gebieden die indiener kenmerkt als natuurgebieden om de bebouwde kom van Zeewolde. Juist deze gebieden zijn snel en makkelijk bereikbaar en vindt indiener van grote waarde voor ontspanning en rust. Regelmatig fietst indiener er doorheen, maakt er hardlooproutes, of maakt er een wandelingetje. Aantasten van deze gebieden betekent een aantasting van het leefklimaat. Juist daar ruik, voel, zie, en hoor je van alles wat over het algemeen zeer aangenaam is.</p>	<p>In de omgevingsvisie zijn 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern' opgenomen. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daarvoor in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over bebouwing van deze locaties. Er is wel een besluit genomen over de te onderzoeken locaties. Deze liggen vast en staan ingetekend in de omgevingsvisie.</p> <p>Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. De aandachtspunten uit deze zienswijze zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties. Deze reactie nemen we mee naar het woningbouw onderzoek.</p>
4j	<p>Speerpunt wonen, welzijn en voorzieningen:</p> <p>We hebben een divers woningaanbod, betaalbaar voor verschillende doelgroepen en het woningaanbod sluit aan op de behoeften van verschillende generaties.</p> <p>Indiener stelt het volgende; Wij zijn ons bewust van de woningbouwopgave tot 2030. Flevoland, en ook Zeewolde, zal daar een belangrijke bijdrage aan moeten leveren. Wanneer kostbare landbouwgrond voor woningbouw wordt ingezet zijn wij van mening dat dit op een efficiënte manier moet gebeuren. Dat geldt in het bijzonder voor Oosterwold fase 2. Indiener wijst hierbij naar een brief die hierover op 23 juni 2021 aan uw college is gestuurd.</p>	<p>De brief waar appellant aan refereert is bekend bij het college. Deze brief wordt in een apart kader beantwoord. Oosterwold volgt een apart traject. De Omgevingsvisie sluit aan bij het bestaande beleid voor Oosterwold (op basis van de Intergemeentelijke structuurvisie). De plannen voor dit gebied worden binnen de Ontwikkelstrategie 2e fase Oosterwold en het op te stellen omgevingsplan te zijner tijd uitgewerkt.</p>

5a	<p>Onderzoekslocatie woningbouw:</p> <p>Indiener geeft aan tegen de onderzoekslocaties voor woningbouw in de bosgebieden nabij de woonkern te zijn, aangegeven op de visiekaart. Indiener geeft de volgende redenen daarvoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiener geeft, ook op verzoek van de gemeente Zeewolde, regelmatig excursies aan jong (scholen) en oud in de genoemde bosgebieden. - Bosgebied en natuur in de directe woonomgeving hebben een positief effect op de gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving: zij verbeteren het immuunsysteem, verminderen stress en zorgen voor CO2 opslag, waterbuffering en koeling. - Tot onze grote tevredenheid hebben het bos én het gronddepot in de afgelopen jaren een zeer grote en opvallende biodiversiteit gekregen en zijn ze daardoor van onschatbare waarde geworden. - De functie van de Roode Schuur als natuureducatief centrum verzwakt of verdwijnt wanneer er wordt gebouwd in het nabijgelegen bos. - De aantrekkelijkheid van het bos/natuur direct grenzend aan de kern, neemt af voor recreatie en natuurbeleving als de afstand daarheen toeneemt. <p>Indiener hoopt met deze zienswijze te hebben overtuigd van de belangrijke waarde van bovengenoemde natuurgebieden en verzoekt deze gebieden als uitbreidingslocatie uit de omgevingsvisie te schrappen.</p>	<p>In de omgevingsvisie zijn 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern' opgenomen. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daardoor in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over bebouwing van deze locaties. Er is wel een besluit genomen over de te onderzoeken locaties. Deze liggen vast en staan ingetekend in de omgevingsvisie.</p> <p>Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. De aandachtspunten uit deze zienswijze zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties. Deze reactie nemen we mee naar het woningbouw onderzoek.</p>
6c	<p>Onderzoekslocatie nieuwe kern: alleen indien er een meerwaarde is voor natuur en landschap:</p> <p>De ruimtelijke inrichting van een nieuwe woonkern is bepalend voor de vraag of deze locatie positieve effecten heeft voor het Harderbos, of alleen maar voor een verhoging van de recreatiedruk gaat zorgen.</p> <p>Indiener vraagt om van te voren al hele duidelijke randvoorwaarden voor het onderzoek mee te geven, te weten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) de nieuwe kern dient een duidelijke meerwaarde te betekenen voor natuur en biodiversiteit. Deze meerwaarde dient centraal te staan in het ruimtelijk ontwerp: veel groen, bomen, en natuurvriendelijke ingerichte waterpartijen. 2) In de kern is voldoende ruimte voor recreatie zoals het uitlaten van honden, waardoor de druk 	<p>Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor woningbouw. Als er meer duidelijkheid is over de uitkomsten van het onderzoek, zullen ook stakeholders betrokken worden bij de uitwerking van de plannen.</p> <p>Het onderzoek naar woningbouwlocaties beperkt zich op dit moment nog tot de vraag "Wáár zou nieuwbouw moeten plaatsvinden?". De inrichting van een bepaalde locatie is later aan de orde.</p> <p>De aandachtspunten uit deze zienswijze zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties.</p>

	<p>op het Harderbos niet toe zal nemen.</p> <p>3) Reeds in de ontwerpfase is aandacht voor beheer en onderhoud: er dient voldoende geld te worden vrijgemaakt om natuurvriendelijk maaibeheer langjarig te financieren. Indiener heeft nog geen standpunt over de wenselijkheid van een nieuwe kern op deze locatie, maar vraagt de gemeente om "uit voorzorg" alvast bovengenoemde randvoorwaarden op te nemen.</p>	
7a	<p>Wonen:</p> <p>1. In de Omgevingsvisie is een aantal locaties aangeduid waar uitbreiding van woningbouw zou kunnen plaatsvinden. Daar waar het gaat om locaties buiten het thans door indiener aangeduide bestaande stedelijke gebied van Zeewolde, geeft indiener aan dat het van belang is dat hierover vroegtijdig met indiener in overleg wordt getreden. Voor Wonen zijn er volgens de visiekaart drie sporen gedefinieerd. De gemeenteraad van Zeewolde heeft opdracht gegeven om een sterkte-zwakke analyse voor diverse locaties uit te voeren. Uit de Omgevingsvisie zelf wordt niet duidelijk gemaakt hoe de sterkte-zwakke analyse wordt meegenomen in de Omgevingsvisie. De in de omgevingsvisie aangeduide woningbouwlocaties buiten het huidige stedelijke gebied vragen om een goede afstemming vooraf met de provincie.</p> <p>2. Indiener was ten aanzien van de 'nieuwe kern' aan de noordzijde van Zeewolde verrast. Een locatie als deze vraagt om een zorgvuldige en integrale afstemming, omdat dit een geheel nieuwe situatie betreft. Vooral vanuit oogpunt van infrastructuur (dichtbij het knooppunt Harderwijk) lijkt een dergelijke ontwikkeling niet zo voor de hand te liggen. Indiener neemt voor nu afstand van de keuze voor deze 'nieuwe kern' aan de noordzijde. Ook hiervoor zal nadrukkelijk afstemming moeten worden gezocht met indiener.</p>	<p>1. De woningbouwanalyse is nog niet afgerond. De besluitvorming over de omgevingsvisie zal eerder plaatsvinden dan de afronding van de woningbouwanalyse. De woningbouwanalyse vormt daarmee een nadere uitwerking van de omgevingsvisie. De gemaakte opmerkingen door indiener worden meegenomen in de woningbouwanalyse en het daarna in het te volgen proces.</p> <p>2. De woningbouwanalyse is nog niet afgerond. De locatie van een eventuele nieuwe kern vormt integraal onderdeel van de afweging. De gemeente is het met indiener eens dat een nieuwe kern vraagt om een zorgvuldige en integrale afstemming. Na afronding van de woningbouwanalyse zal het proces nader uitgewerkt worden.</p>

8a	<p>Wonen:</p> <p>Geen extensieve woonbebouwing in het Horsterwold. Nederland heeft veel te weinig bos (en i.h.a. natuur). Indiener wenst strikt intact te houden wat er nu is. Indiener stelt voor om te bouwen in landbouwgebied. Het landbouwareaal in Nederland is erg groot.</p>	<p>In de omgevingsvisie zijn 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern' opgenomen. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daardoor in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over deze locaties, ze liggen nog niet vast.</p> <p>Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. De aandachtspunten uit deze zienswijze zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties.</p>
8b	<p>Gebiedsontwikkeling Horsterwold:</p> <p>Indiener stelt voor het gebied strikt intact te houden.</p>	<p>De gemeente neemt kennis van de mening van indiener hierover. Het beleid ten aanzien van de 'Gebiedsontwikkeling Horsterwold' was echter al opgenomen in de huidige structuurvisie en is letterlijk overgenomen in de nieuwe omgevingsvisie. Aangezien dit geldend beleid is, wordt de omgevingsvisie op dit punt niet aangepast.</p>
8f	<p>Algemeen:</p> <p>De hele Omgevingsvisie ademt volgens indiener een beetje een – ouderwetse – groeifilosofie uit.</p>	<p>Zeewolde hoeft niet te groeien om 'de groei', maar Zeewolde wil aantrekkelijk blijven, ook voor de volgende generaties, met voldoende woningen. Het college heeft aangegeven organisch te willen groeien. Op die manier wordt ook aan de huidige opgroeiende jeugd de kans geboden om in Zeewolde te blijven wonen.</p>
9a	<p>Klimaatadaptief bouwen:</p> <p>Volgens de Visiekaart zou het plaatsen van woningen aan de westzijde van het dorp en het inbreiden van locaties binnen het dorp leiden tot aanzienlijke bomenkap. Dit strookt op generlei wijze met de invulling van het concept "klimaatadaptief bouwen". Bossen dragen namelijk op meerdere manieren bij aan klimaatadaptatie; in hete perioden is het koelend effect van evaporatie op de omgeving groot. De bossen en bomen in en rond de bebouwde kom helpen om hittestress te voorkomen of in ieder geval te verminderen. Bestaand groen/bos/water vervangen voor beton, steen en asfalt bijt op alle mogelijke wijze met het voorkomen van hittestress.</p>	<p>Onder het speerpunt 'Onze leefomgeving is zoveel mogelijk klimaatbestendig, groen en biodivers' zijn diverse acties opgenomen die een relatie hebben met klimaatadaptatie. Zo hebben we opgenomen dat we ons inzetten voor het beter vasthouden van water. In de omgevingsvisie zijn 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' opgenomen. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daardoor in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over deze locaties, ze liggen nog niet vast.</p> <p>Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. Daarnaast behoort inbreiding inderdaad tot de mogelijk-</p>

		heden. Hierbij is klimaatadaptatie een aandachtspunt. De aandachtspunten uit uw zienswijze zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties. Mocht er overigens sprake zijn van boskap, dan dient dit bos gecompenseerd te worden.
9c	<p>Algemeen:</p> <p>De kortste weg is die van het inbreiden en zo veel mogelijk aan de randen van het dorpen overgaan tot woningplaatsing. Dit is echter vanuit een langetermijnvisie ongewenst en de rekening hiervan krijgt de gemeente op termijn gepresenteerd. Het woongenot gaat achteruit, hittestress en wateroverlast zullen tot flinke problemen leiden. Het traditionele concept van inbreiden is door het snel veranderende klimaat inmiddels ingehaald.</p>	<p>Er is nog geen besluit genomen over de locaties, ze liggen nog niet vast. Dit wordt pas na vaststelling van de omgevingsvisie verder uitgewerkt. Zoals aangegeven wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. Klimaatadaptatie wordt in de afweging van de locatiekeuze meegenomen. Bij de overwegingen bij de locaties, zullen de ingebrachte zienswijzen op de omgevingsvisie over de woningbouwlocaties worden betrokken.</p>
10h	<p>Wonen:</p> <p>Geen extensieve woonbebouwing in het Horsterwold. En het G-gebied sowieso niet bebouwen. Nederland heeft veel te weinig bos (en i.h.a. natuur). Wat er is strikt intact houden.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 8b: De gemeente neemt kennis van uw mening over de gebiedsontwikkeling in het Horsterwold. Het beleid ten aanzien van de 'Gebiedsontwikkeling Horsterwold' was echter al opgenomen in de huidige structuurvisie en is letterlijk overgenomen in de nieuwe omgevingsvisie. Aangezien dit geldend beleid is, wordt de omgevingsvisie op dit punt niet aangepast. Boscompensatie is dan overigens wel nodig, bosoppervlak gaat per saldo niet verloren. In de omgevingsvisie zijn 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' opgenomen. Hieronder valt ook het door u genoemde 'G-gebied'. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daardoor in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over deze locaties, ze liggen nog niet vast. Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'. De aandachtspunten uit</p>

		uw zienswijzen zullen worden doorgegeven aan de projectleider van het onderzoek naar de woningbouwlocaties.
11b	<p>Tijdsspanne:</p> <p>Indiener vraagt zich af of de geschetste tijdsperiode waarin de organische groei van het dorp voorzien wordt (2.500 tot 3.000 woningen te realiseren tot 2040) niet te lang is. Daarom is het verzoek te overwegen en te onderzoeken of de organische groei extra te stimuleren is, zodat het voor inwoners uit Zeewolde, jongeren en ouderen maar ook doorstromers, sneller mogelijk wordt om over een woning te beschikken.</p>	Allereerst richten we ons op de locatiekeuze. Vervolgens zal onderzocht worden wat er gebouwd gaat worden met daarbij de programmering van de aantallen. Daarbij houden we rekening met realistische ambities. In dat kader zal bezien worden of het tempo hoger kan zijn.
11d	<p>Gebiedsontwikkeling:</p> <p>Indiener ziet zich door de omgevingsvisie kansrijk om te kunnen blijven bouwen. Het verzoek is te overwegen en te onderzoeken of de organische groei extra te stimuleren is, zodat het voor inwoners uit Zeewolde, jongeren en ouderen maar ook doorstromers, sneller mogelijk is om over een woning te beschikken of door te kunnen stromen naar een meer passende woning. Ook nieuwkomers zouden dan eerder verwelkomd kunnen worden.</p>	We begrijpen het punt. Zoals we onder punt b hebben aangegeven, richten we ons eerst op de locatiekeuze. Vervolgens zal onderzocht worden wat er gebouwd gaat worden en de programmering van de aantallen. We hopen in dat proces samen met stakeholders op te kunnen trekken.
11e	<p>Innovatieve bouwprojecten:</p> <p>Doelgroep nieuwe woonvormen: Gezien de specifieke woonbehoefte van deze doelgroep, is het advies van indiener om deze woonvormen te realiseren naast de ingerekende reguliere nieuwbouwproductie, zodat de organische groei van Zeewolde door kan gaan zoals gepland.</p>	We begrijpen het standpunt, maar deze woningen tellen ook mee in de woningbouwprogrammering.

12a	<p>Visiekaart:</p> <p>a. Op de visiekaart zijn de onderzoekslocaties voor uitbreiding aangegeven. In de legenda van de visiekaart staat in het zuidelijke zoekgebied vermeld: 'Behouden bestaande natuurgebieden', terwijl anderzijds hier wel mogelijk sprake is van een locatie voor de uitbreiding van woningen. Voor indiener is onduidelijk hoe deze twee aspecten zich tot elkaar verhouden in dit zuidelijke zoekgebied. Er kan geen sprake zijn van behoud van bestaande natuurgebieden in geval er woningen gerealiseerd zullen worden.</p> <p>b. Voorts is voor indiener onduidelijk hoe er investeringen in de natuur zullen plaatsvinden als in dit gebied sprake is van woningbouw. Bij woningbouw zal juist een groot deel van de natuur moeten verdwijnen, waarbij ook een deel van het boskarakter verloren zal gaan.</p>	<p>a. Het algemene uitgangspunt is het behoud van de natuurgebieden. Daarnaast wordt echter ook gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden voor het dorp, omdat de huidige woningbouwlocaties bijna gereed zijn. In de omgevingsvisie zijn inderdaad 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' opgenomen. De 'Onderzoekslocaties uitbreiding wonen' liggen allen rondom de kern Zeewolde. Rondom de kern Zeewolde ligt zowel agrarisch gebied als bosgebied. Deels liggen deze locaties daardoor in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Er is nog geen besluit genomen over deze locaties, ze liggen nog niet vast. Momenteel wordt er een locatieonderzoek uitgevoerd voor de 'onderzoekslocaties uitbreiding wonen' en 'onderzoekslocatie nieuwe kern'.</p> <p>c. Wanneer gekozen wordt voor een woningbouwlocatie die in bos- en/of natuurgebied ligt, dan zal sprake zijn van compensatie daarvan. Dit wordt nader afgewogen in het woningbouwlocatie onderzoek. In dat kader wordt ecologisch onderzoek uitgevoerd door 2 ecologische bureaus.</p>
12b	<p>NNN gebied:</p> <p>In de omgevingsvisie is de doelstelling uitgesproken om de bestaande natuurgebieden in het buitengebied te behouden en ruimte te bieden voor de ontwikkeling van ecologische verbindingzones. Verder geldt als basis voor alle ontwikkelingen dat de kenmerkende landschappelijke- en groenstructuren behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De omgevingsvisie is in dat opzicht tegenstrijdig, omdat bij eventuele woningbouw in de zuidelijke variant er natuurgebieden verloren zullen gaan, terwijl juist dit gebied wordt beschermd door het NNN-gebied. Een vakantiepark is direct gelegen naast dit NNN-gebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zouden volgens de omgevingsvisie zo veel mogelijk uitgevoerd moeten worden volgens de principes van "natuurinclusief ontwikkelen" in relatie met het NNN-gebied, maar onduidelijk is hoe er dus wordt omgegaan met woningbouw die gerealiseerd moet worden binnen NNN-gebied. Het zoekgebied in het westen is niet gelegen in het NNN-gebied, terwijl het zoekgebied in het zuidelijke deel wel is gelegen in NNN-gebied. In de omgevingsvisie is verder niet nader onderbouwd</p>	<p>Ook voor NNN geldt dat het mogelijk is dat te compenseren, op basis van de voorwaarden die daarvoor gelden vanuit provinciaal beleid. Met 'natuurinclusief ontwikkelen' bedoelen we dat we bij nieuwe ontwikkelingen ook kijken naar ontwikkeling van biodiversiteit in/aan/bij gebouwen, groenblauwe zones en de ligging en natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte. Het één is niet strijdig met het ander. Ook in een gebied dat nu nog niet bebouwd is, kan natuurinclusief worden ontwikkeld. Overigens is het locatiekeuze onderzoek nog niet afgerond. In de uitwerking van de woningbouwlocaties zal worden onderzocht of compensatie van NNN mogelijk is. Zover is het onderzoek nu nog niet. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 12a. onder a.</p>

	<p>of voor de uitbreiding van woningbouw in het NNN-gebied de daarvoor benodigde toestemmingen kunnen worden verkregen. Ook dit feit steunt het standpunt van indiener om niet te kiezen voor bouwen in het bos ten zuiden van de kern.</p>	
12c	<p>Natura 2000: Het zoekgebied ten westen van Zeewolde is gelegen op een afstand van circa één kilometer afstand, terwijl het zuidelijke gebied op een nog kortere afstand is gelegen tot het Natura 2000-gebied de Veluwerandmeren. Gezien de aanhoudende stikstof-problematiek, vraagt indiener zich af of de woningbouw niet te veel stikstofdepositie zal veroorzaken in het Natura 2000-gebied de Veluwerandmeren. Met name nu het zuidelijke zoekgebied op zeer korte afstand is gelegen tot het Natura 2000-gebied.</p>	<p>Stikstof is een aspect dat zal worden onderzocht in de nadere uitwerking van de onderzoekslocaties. Overigens is het Natura 2000-gebied Veluwe Randmeer geen stikstofgevoelig gebied. De Veluwe is dat echter wel, net als de verder weg gelegen Natura 2000-gebieden, waardoor stikstof een aspect is wat onderzocht dient te worden.</p>
14b	<p>Gebiedsontwikkelingen en woningbouw in het Horsterwold: Uit de visiekaart blijkt dat de gemeente een bijzondere interesse heeft voor bebouwing van (delen van) het Horsterwold. Naast een recreatiebos ziet de gemeente het Horsterwold ook als potentiële locatie voor woningbouw en andere gebiedsontwikkelingen. Indiener constateert dat er zelfs al kaartjes zijn gemaakt met een verbeelding van deze ontwikkelingsmogelijkheden. Dat lijkt indiener enigszins voorbarig en wil vooropstellen dat ook zij als eigenaar van het bos mogelijkheden ziet om het gebruik van delen van het Horsterwold te intensiveren. Hierbij zijn voor indiener de natuurwaarden het uitgangspunt en is het versterken van deze waarden een voorwaarde. Over de wijze waarop en de intensiteit waarmee</p>	<p>De Gebiedsontwikkeling Horsterwold biedt ook mogelijkheden voor indiener. Het beleid ten aanzien van de 'Gebiedsontwikkeling Horsterwold' was ook al opgenomen in de huidige structuurvisie en is letterlijk overgenomen in de nieuwe omgevingsvisie. Aangezien dit geldend beleid is, wordt de omgevingsvisie op dit punt niet aangepast. Er heeft reeds mondeling overleg plaatsgevonden tussen portefeuillehouder en indiener over de zienswijze.</p>

	<p>deze ontwikkelingsmogelijkheden ter hand kunnen worden genomen met inachtneming van de genoemde waarden gaat indiener graag eerst met gemeente in gesprek. Tot die tijd stelt indiener voor om de verbeeldingen onder het kopje Uitwerking Groenewoudseweg te verwijderen, om te voorkomen dat deze kaartjes een eigen leven gaan leiden.</p>	
16a	<p>Indiener wenst dat in de Omgevingsvisie wordt opgenomen dat er in de toekomst ruimte komt/is voor een woonvorm voor jongeren met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Daarnaast vragen zij om concrete medewerking voor een dergelijk plan.</p>	<p>Hiervoor zijn in Zeewolde al voorzieningen aanwezig, maar de visie nodigt uit om andere initiatieven daartoe in te dienen. Zo is het volgende in de visie opgenomen: <i>passender woonvormen zijn ook nodig. Dit vraagt om innovatieve woonvormen. We verkennen nieuwe 'tussenvormen' tussen zelfstandig wonen en Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang (zie Woonvisie 2020). Dit hoeft niet altijd op nieuwe locaties, maar kan ook in leegstaande bestaande gebouwen. In deze nieuwe 'tussenvormen' kunnen doelgroepen gemengd worden: oud en jong, met en zonder beperkingen. We kunnen dat als gemeente niet alleen, maar stimuleren initiatieven die hieraan bijdragen.</i></p> <p>De gevraagde concrete medewerking aan een gewenst plan is inmiddels in behandeling binnen een andere procedure.</p>

Bijlage c: Visie Ontwikkeling Zeewolde

Bijlage d: Verkenning natuurwaarden uitbreiding Zeewolde, HuninkEcologie

Bijlage e: Bronvermelding

- Wet geluidhinder
- Activiteitenbesluit milieubeheer
- Kaart Nederland radarstations en radarverstoringsgebieden,
<https://www.defensie.nl/downloads/publicaties/2019/04/30/milieu-rsh-radarverstoringsgebieden>
- Risicokaart.nl
- Factsheet routes Lelystad Airport', januari 2019
- Omgevingsvisie Flevoland
- Omgevingsverordening Flevoland
- Omgevingsprogramma Flevoland
- Programma Landschap van de Toekomst
- Handboek kernkwaliteiten Flevoland
- Keur en Legger, Waterschap Zuiderzeeland
- Handreiking Bedrijven en milieuzonering, Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2009
- Bestemmingsplan Buitengebied 2016, gemeente Zeewolde, 2016
- Ontwerp Parapluplan verruiming geluidzone Trekkersveld, gemeente Zeewolde, 2021
- Toekomstvisie Zeewolde
- Ontwerp Omgevingsvisie Zeewolde
- Structuurvisie 2022 Zeewolde
- Het Landschap van Zeewolde, 2017
- GVP 2021-2030, 2021 (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan)
- Verkenning Natuurwaarden Uitbreiding Zeewolde, HuninkEcologie, juli 2021
- Het zuiderzeeproject in zakformaat, H. Van Duin, 1985
- Google Maps, 2021

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Zeewolde

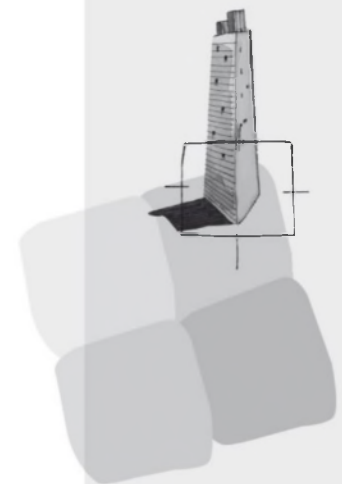
Krista Nieborg
Projectleider

Marjan Nagelhout
Planoloog

Fabian Brökelmann
Stedenbouwkundige

Jan Nieuwenhuis
Opgavenregisseur

Mariëlla Nielen
Projectondersteuning



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
3811NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort