

# Informatienota



## Onderwerp

Memo beantwoording vragen raad/cie1 inzake bestemmingsplan Zeeheldenwijk

## Datum

4 mei 2021

## Zaaknummer

018422418

## Aan

College van B&W

## Van

Kees van Wieringen/Frank Fassotte

## Memo

### Stavaza na behandeling BP ZHW in raadscommissie I.

Het bestemmingsplan is op 26 april in de raadscommissie behandeld. Tijdens de vergadering hebben raadsleden gewezen op:

1. De hoeveelheid van activiteiten waarvoor in dit bestemmingsplan een extra vergunningplicht wordt opgelegd;
2. De onduidelijkheid wie bevoegd gezag is voor het uitwerken van bestemmingen;
3. De beperkte hoeveelheid groen dat als zodanig ook bestemd in het bestemmingsplan is opgenomen;
4. De onduidelijkheid over de toetsing van de vaarveiligheid ter hoogte van het eiland ten opzichte van de Urkervaart.

Kortom redenen genoeg om de gegeven kans aan te grijpen om het bestemmingsplan nog eens extra kritisch te bezien op deze vraagpunten. De uitkomsten daarvan treft u aan in deze memo.

### **Ad 1. De hoeveelheid van activiteiten waarvoor in dit bestemmingsplan een extra vergunningplicht wordt opgelegd**

Nederland heeft landelijke regels voor de omgevingsvergunningplicht vastgesteld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarbij zijn eveneens regels gesteld aan activiteiten die vergunningvrij zijn. De wet gaat voor op het bestemmingsplan. Wanneer de bouw en/of het gebruik vergunningvrij is op basis van de Wabo en het Bor, wordt aan toetsing van het bestemmingsplan niet meer toegekomen. Vergunningvrij blijft derhalve vergunningvrij.

De regels wijken niet af van het bestemmingsplan Schokkerhoek (door uw raad vastgesteld d.d.29 juni 2017) en zijn bedoeld om de planologische toetsingskaders inzichtelijk te maken, indien er een omgevingsvergunning onderdeel bouwen noodzakelijk is.

In de bouwregels bij de bestemmingen zijn geen extra vergunningplichten opgenomen. Om dit nog duidelijker aan te geven, wordt voorgesteld om de bouwregels in het gewijzigd ontwerp bestemmingsplan aan te passen zoals illustratief hieronder aangegeven is een was/wordt situering:

*In plaats van (WAS):*

#### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

**Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen**, met dien verstande dat op de in lid 6.1

bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte:

- a. van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;

c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Wordt voorgesteld (WORDT):

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte:

- a. van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Dit voorstel geldt dan voor de artikelen 3.2.1, 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1, 8.2.1, 9.2.1, 10.2.1 en 11.2.1

De Gemeenteraad wil een goed beeld krijgen en houden van de inrichting van de Zeeheldenwijk; dat krijgt de raad met de door haar vast te stellen stedenbouwkundige-en beeldkwaliteitsplannen. Die plannen kunnen rechtstreeks worden opgenomen in het bestemmingsplan, ze kunnen ook los van het bestemmingsplan worden op- en vastgesteld. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt de kans om middels een dynamische verwijzing in het bestemmingsplan voor de tweede variant van beeldkwaliteitsplanvaststelling te kiezen. Het voordeel daarvan is dat de raad jaarlijks de vinger aan de pols kan houden voor wat betreft de invulling van de wijk zonder dat daarvoor steeds het bestemmingsplan behoeft te worden herzien. Vandaar dat wij daarvoor hebben gekozen. De aanwijzing van de Zeeheldenwijk als prioritair Chw ontwikkeling verplicht ons daar eigenlijk ook toe. Zonder toepassing van dit soort mogelijkheden verliest het bestemmingsplan namelijk de Chw status van een bestemmingsplan 'verbrede reikwijdte'.

#### **Ad 2. De onduidelijkheid wie bevoegd gezag is voor het uitwerken van bestemmingen**

Op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan uit te werken. Bij het in werking treden van de Omgevingswet is het vaststellen van een uitwerkingsplan in beginsel een raadsbevoegdheid, maar kan aan het college worden gedelegeerd.

#### **Ad 3. De beperkte hoeveelheid groen dat als zodanig ook bestemd in het bestemmingsplan is opgenomen**

In het gewijzigd ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om alleen het beeldbepalend groen als bestemming 'Groen' op de verbeelding op te nemen. Binnen de overige bestemmingen is groen immers eveneens toegestaan, bijvoorbeeld binnen 'Verkeer' en 'Water'. Zoals reeds onder ad 1 vermeld is het op basis van de Chw mogelijk in het bestemmingsplan een dynamische verwijzing op te nemen. In dit bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan is tevens het niet beeldbepalend groen opgenomen, zoals hierna illustratief weergegeven.

Daarnaast wordt er als onderdeel van het stedenbouwkundig plan een thema kaart 'Groen' opgesteld. In deze thema kaart wordt naast de functie 'groen' eveneens zaken opgenomen, zoals beplanting (bijv. bomen, hagen en overige beplanting), groen met bijvoorbeeld een speelfunctie, groen met een technische functie (bijv. een talud) en dergelijke. De thema kaart 'groen' is één van de kaarten die in een latere fase de basis is voor bijvoorbeeld het bestek 'woonrijp maken'.



Verder kwam de vraag aan de orde wat het percentage groen is in de Zeeheldenwijk. Het bruto plangebied meet ca. 840.446 m<sup>2</sup> waarvan 113.347 m<sup>2</sup> of te wel 13,49% van het totale bruto plangebied als openbaar groen wordt ingericht. Hierbij zij aangetekend dat 55.529 m<sup>2</sup> of te wel 6,61% van het bruto plangebied ook bestaat uit openbaar water, en dat ook het water bijdraagt aan de groene uitstraling van het de Zeeheldenwijk (de Urkervaart en de Zuidermeertoht zijn niet in het percentage water meegenomen omdat deze watergangen niet tot het bruto plangebied behoren). Ten slotte zij hierbij aangetekend dat ook de grotere groenstructuren op particuliere gronden, zoals bijvoorbeeld de bestaande erfingels en de kinderboerderij, weliswaar buiten beschouwing zijn gelaten, maar wel bijdragen aan de groene uitstraling van de Zeeheldenwijk.



#### **Ad 4. De onduidelijkheid over de toetsing van de vaarveiligheid ter hoogte van het eiland ten opzichte van de Urkervaart.**

De provincie Flevoland is eigenaar van de Urkervaart en tevens vaarwegbeheerder, daarmee direct verantwoordelijk voor de vaarveiligheid. Zij bedient vanaf de bedieningscentrale in Lelystad onder andere de Urkersluis, A. de Witbrug, de Zwolsebrug en straks ook de Michiel de Ruyterbrug.

De A. de Wit- en de Zwolsebrug zijn eigendom van onze gemeente. Wij hebben de Provincie in 1989 gevraagd de Urker bruggen voor ons te bedienen.

De provinciale vaarwegen zijn ingedeeld in klassen, de Urkervaart is ingedeeld in de vaarwegklasse CEMT 1. Voor de Urkervaart gelden de Richtlijnen Vaarwegen van Rijkswaterstaat waarin ook de eisen voor de vaarveiligheid zijn opgenomen. De Provincie heeft deze richtlijnen voor de Urkervaart van toepassing verklaard. De zich daarin bevindende bruggen en sluizen moeten daaraan voldoen. Het ontwerp van de Michiel de Ruyterbrug voldoet aan deze richtlijnen. Dit geldt ook voor de onlangs gerenoveerde Arie de Witbrug en de te renoveren Zwolsebrug.

De Zuidermeertocht is eigendom van waterschap. Het vaarwegbeheer ter plaatse ligt bij hen. In verband met de vaarveiligheid en een veilige bediening van de Michiel de Ruyterbrug heeft de Provincie wel een aanlegverbod geëist voor de oostelijke oever van de Zuidermeertocht zodat de vaarbewegingen vanuit de Zuidermeertocht op de Urkervaart bij de nieuwe brug worden beperkt. Het aanlegverbod is geborgd in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk.

De waterpartijen rondom het toekomstige eiland van de Zeeheldenwijk komen in eerste instantie in eigendom van onze gemeente. Deze waterpartijen worden later overgedragen aan het waterschap ZZL. De Provincie staat in verband met een veilige bediening van de Michiel de Ruyterbrug geen in- en uitvaart toe vanaf de westelijke aansluiting van deze waterpartij op de Urkervaart. Deze aansluiting wordt daarom voorzien van een in- en uitvaart verbod en een drijflijn. Het oostelijk deel van het vaarwater rondom het eiland is wel toegankelijk en voldoet aan de vaarveiligheidseisen. De vaarduiker zal eveneens toegankelijk zijn voor de kleine pleziervaart. Over de vaarveiligheid ook in het kader van de vaarduiker blijven wij in overleg en afstemming met de provincie en (waar van toepassing) het waterschap.

#### **Voorstel:**

1. De bouwregels van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk - conform de memo - aan te passen. bestemmingsplan Zeeheldenwijk.
2. De memo toe te zenden naar de gemeenteraad.