

Gemeente Zeewolde

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1

Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Telefoon (036) 5229522
Telefax (085) 1108515
E-mail info@zeewolde.nl
Website www.zeewolde.nl

Aan
Gemeenteraad van Zeewolde



Datum	Uw brief/kenmerk	Zaaknummer
24 maart 2026		00500000085249
Documentnummer	Contactpersoon	Doorkiesnummer
00500000461439		036 5229522
Onderwerp		E-mailadres
Raadsinformatiebrief Watermolenbuurt en bedrijventerrein Trekkersveld IV		info@zeewolde.nl

Zeewolde

Geachte leden van de raad,

Op 20 februari 2025 heeft u een delegatiebesluit vastgesteld voor een wijziging van het omgevingsplan voor de Watermolenbuurt. Hiermee heeft u de bevoegdheid tot het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan voor dit specifieke wijkdeel gedelegeerd aan het college. Graag informeren wij u nu over de stand van zaken, wij doen dit met een toelichting op de volgende drie onderwerpen:

1. Omgevingsplan Watermolenbuurt
2. Inzet gekochte stikstof
3. Procedure bestemmingsplan Trekkersveld IV

1. Watermolenbuurt

Conform de voorwaarden uit dit delegatiebesluit hebben wij op 24 februari 2026 een wijziging van het omgevingsplan vastgesteld voor dit laatste wijkdeel in de Polderwijk. Dit betekent dat er een planologisch kader is vastgesteld voor de bouw van maximaal 270 woningen en 600 m² aan buurtvoorzieningen. Tijdens de procedure van dit plan bleek de stikstofuitstoot een behoorlijk hobbel om te nemen. Dat zit hem niet in de aanleg van de wijk maar wel in de gebruiksfase. De aantallen en categorieën woningen brengen een dusdanige verkeersgeneratie met zich mee die zorgt dat er stikstofdepositie is op het Natura-2000 gebied de Veluwe. De wijze waarop dit moet worden berekend is vastgelegd in de aeries calculator. Dit is een landelijk voorgeschreven rekenmodel en dat betekent dat wij geen invloed hebben op de uitkomsten van deze berekening. Wij zien dat met de introductie van de koude start van brandstofmotoren in deze calculator de stikstofdepositie toeneemt. Ook merken wij op dat het aandeel elektrische voertuigen in deze berekening achter blijft lopen op de werkelijkheid, met een nadeliger gevolg als resultaat

Hierdoor hebben wij de oorspronkelijk fasering voor de daadwerkelijke bouw moeten bijstellen. Dit heeft tot gevolg dat het langer gaat duren voordat er 270 woningen kunnen worden gebouwd in dit wijkdeel. De fasering van de woningbouw is hieronder in een tabel weergegeven:

Jaar	Wonen	Wonen - Woongebouw	Totaal	buurtgerichte voorzieningen
2029	84	68	152	
2030	68	0	68	
2031	8	0	8	
2032	20	0	20	
2033	0	15	15	600 m ² bvo
2034	7	0	7	
Totaal	187	83	270	

Wij realiseren ons dat dit niet een gewenst effect is, maar kunnen op dit moment niet anders dan met deze fasering het plan vaststellen.

De fasering heeft uiteraard ook consequenties voor de grondexploitatie Polderwijk (grex). Per saldo komt deze grex nadeliger uit in vergelijking met de nu vastgestelde versie die geldt vanaf 01-01-2025. Het verschil bedraagt ca. € 5.9 mln. nadelig op eindwaarde per 31-12-2035. Deze wijziging wordt meegenomen in de herziening van de grex die in juni aan uw raad wordt voorgelegd. Voor de duidelijkheid, de grex sluit dus nog steeds met een positief resultaat, echter is deze met € 5,9 mln. afgenomen.

2. Inzet aangekochte stikstof

Stikstofbeleid in Nederland is continu in ontwikkeling. Zoals hierboven geschetst is, moet er behoorlijk veel stikstofruimte worden afgeroomd wil je de stikstof op dit moment elders kunnen inzetten.

Om flexibiliteit te bieden in de nu vastgestelde wijziging van het omgevingsplan hebben wij een binnenplanse afwijking opgenomen die het college de bevoegdheid geeft af te wijken van de fasering mits kan worden aangetoond dat er geen significant effect is op een Natura 2000-gebied door stikstofdepositie. Eerder hebben wij stikstofrechten verkregen middels de aankoop van boerderijen aan de Ossenkampweg. Deze stikstof is niet 1 op 1 in te zetten voor bedrijventerrein Trekkersveld IV (zie verder onder punt 3). Daarom gaan wij zodra de wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden aan de slag met een onderbouwing om met de aangekochte stikstof de fasering van de woningbouw in de Watermolenbuurt proberen te versnellen. De stikstofdepositie is ruim voldoende voor deze versnelling, want woningbouw vraagt veel minder stikstof dan de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Vervolgens kunnen wel een natuurvergunningsprocedure starten waarin we met extern salderen proberen om alle 270 woningen in de periode 2028 tot en met 2031 te bouwen. Wij zelf gaan hier niet over, want de provincie Flevoland is het bevoegd gezag. Wanneer de woningbouw hierdoor toch versneld kan worden, zal dit ertoe leiden dat het eerder genoemde nadeel van € 5,9 miljoen zal verbeteren. Wij houden u op de hoogte van deze ontwikkeling.

3. Bedrijventerrein Trekkersveld IV

Zoals bij u bekend is de vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Trekkersveld IV al langere tijd vooruitgeschoven. Ook in dit plan hebben wij te maken met stikstofproblematiek. Voor dit bedrijventerrein geldt echter dat we de berekening niet kloppend krijgen ondanks de inzet van de stikstof van de aangekochte boerderijen aan de Ossenkampweg. Dit heeft vooral te maken met een wijziging in de koers van het stikstofbeleid specifiek voor de Veluwe. Op grond van dit beleid moet eerst 65% van de stikstofdepositie worden afgeroomd voordat je deze stikstof elders (door middel van extern salderen) kunt inzetten. Ook moet worden aangetoond dat de stikstof die wordt ingezet voor de nieuwe ontwikkeling geen rol speelt in de verbetering van het natura-2000 gebied waar je op drukt (de zogenaamde additionaliteitstoets).

Dit betekent dat wij aan u geen voorstel tot vaststelling van dit plan kunnen aanbieden. Omdat er nog sprake is van een oude bestemmingsplan procedure en er geen zicht is op vaststelling, hebben wij besloten om de lopende procedure te staken. Een vervolg van de ontwikkeling van dit bedrijventerrein zal vorm moeten krijgen onder de Omgevingswet.

In afstemming met de accountant is besloten om de grondexploitatie Trekkersveld IV tijdelijk stop te zetten. De huidige boekwaarde van deze grondexploitatie wordt bij de jaarrekening 2025 verplaatst van de balanspost 'Vorraden' naar de balanspost 'Materiële vaste activa'.

Het tijdelijk stopzetten van de grondexploitatie betekent ook dat er alternatieve dekking moet worden gevonden voor bepaalde kosten die in de nabije toekomst gemaakt gaan worden (bijv. sloopkosten). U ontvangt later dit jaar een voorstel voor dekking van deze kosten.

Met vriendelijke groet

Burgemeester en wethouders van Zeewolde,	
de secretaris,	de burgemeester,
K.C. Hamstra	A.M. Harmsma