

**1E UITWERKINGSPLAN BIDDINGHUIZEN -  
DE GRAAFSCHAP FASE 1 (4041)**

**1e Uitwerkingsplan Biddinghuizen - De  
Graafschap fase 1 (4041)**

**Code 091105 / 21-09-10**

**GEMEENTE DRONTEN 091105 / 21-09-10**  
**1E UITWERKINGSPLAN BIDDINGHUIZEN - DE GRAAFSCHAP FASE 1**  
**(4041)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Waterschap	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN</b>	<b>12</b>
3. 1. Het ontstaan van Biddinghuizen	12
3. 2. Verkeerstructuur	13
3. 3. Landschap	14
3. 4. Ruimtelijke karakteristiek	14
3. 5. Beschrijving huidige functies plangebied en directe omgeving	15
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>16</b>
4. 1. Ecologie	16
4. 2. Archeologie	17
4. 3. Water	17
4. 4. Milieuzonering	20
4. 5. Bodem	20
4. 6. Geluid	20
4. 7. Luchtkwaliteit	22
4. 8. Externe veiligheid	23
<b>5. TOEKOMSTIGE SITUATIE/PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>26</b>
5. 1. Het bouwplan	26
5. 2. Ruimtelijke hoofdstructuur	26
5. 3. Woonmilieus	29
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>33</b>
6. 1. Algemeen	33
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	33
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>36</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	36

## 1. INLEIDING

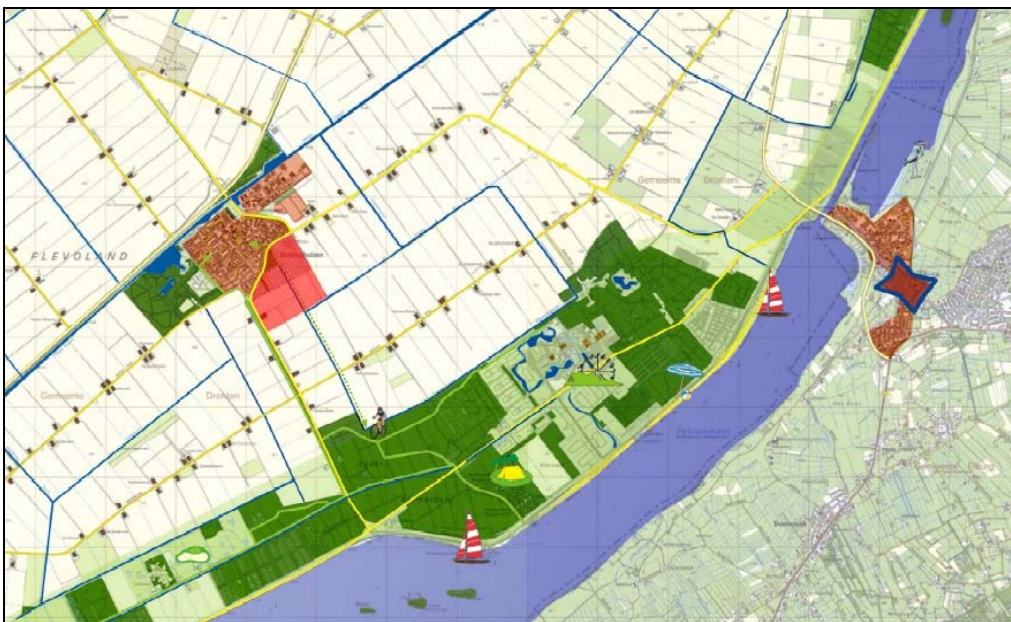
### 1. 1. Aanleiding

Biddinghuizen is een kern in de gemeente Dronten en ligt in Oostelijk Flevoland. In de kern wordt het nieuwe woongebied De Graafschap gerealiseerd. De bestaande boerderij, weilanden en volkstuinten moeten plaats maken voor ongeveer 700 woningen. Het plan wordt uitgevoerd in drie fasen. Elke fase betreft ongeveer 230 woningen. Dit 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan van de Graafschap betreft fase 1.

### 1. 2. Ligging plangebied

Biddinghuizen ligt in een open polderlandschap. Ten zuiden van het dorp ligt een bosgebied. Biddinghuizen wordt ten noorden ontsloten door de Biddingringweg en aan de zuidzijde door de Oldebroekerweg/Bremerbergweg. Via deze weg is het Veluwemeer te bereiken.

De nieuwe woonwijk De Graafschap ligt ten zuidoosten van Biddinghuizen en de provinciale weg Oldebroekerweg/Bremerbergweg. (zie het rood gekleurde vlak in figuur 1) De Graafschap fase 1 ligt aan de noordkant van de nieuwe woonwijk (zie figuur 2).



Figuur 1. Ligging Biddinghuizen en De Graafschap



Figuur 2. Ligging De Graafschap fase 1

### 1. 3. Vigerende regeling

Voor het plangebied is momenteel het *bestemmingsplan De Graafschap* van kracht. (vastgesteld op 29 oktober 2009). Het plangebied heeft de bestemming *Woongebied – Uit te werken*. De Graafschap fase 1 wordt uitgewerkt in dit uitwerkingsplan.

### 1. 4. Leeswijzer

In dit uitwerkingsplan is het relevante beleidskader onderwerp van hoofdstuk 2. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de ruimtelijke en functionele aspecten. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de toekomstige situatie en de planuitgangspunten. De juridische planbeschrijving wordt toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat over de uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante beleid besproken. Daarbij komen het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente aan de orde.

### 2. 1. Provinciaal beleid

#### *Omgevingsplan*

In het *Omgevingsplan* is voor de gemeente Dronten aangegeven dat in 2030 ruim 55.000 inwoners aanwezig zullen zijn. Hoe de verdeling van de woningen over de kernen Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant plaatsvindt, ziet de provincie als zaak van de gemeente.

Het gebied ten zuidoosten van Biddinghuizen is op de visiekaart 2030 aangewezen als recreatief uitloopgebied. Dat zijn gebieden rond stedelijke gebieden waar een dagrecreatieve functie wordt voorzien voor de bewoners. Tevens is Biddinghuizen met het aangrenzende buitengebied ten zuiden als gebied aangemerkt, waar de waterkwaliteit kan worden verbeterd. De provincie ziet mogelijkheden om natuurontwikkeling te koppelen aan het verbeteren van de waterkwaliteit. In het plangebied is geen sprake van nieuwe natuurontwikkeling.

#### *Woonvisie (2004)*

In de *Woonvisie* heeft de provincie aangegeven dat tussen 2000 en 2020 binnen de gemeente Dronten ruim 8.000 woningen kunnen worden toegevoegd, uitgaande van een optimale woningmarkt. Daarbij vervullen met name de dorpen Biddinghuizen en Swifterbant een rol wanneer het gaat om het segment 'landelijk wonen'.

#### *Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)*

De *Stroomgebiedsvisie* gaat uit van een integrale aanpak van de waterproblematiek op het vlak van integratie van het waterbeleid en ruimtelijke ordening. In deze visie is aangegeven dat indien een gebied wordt verstedelijkt, de bergingscapaciteit van het gebied dient te worden behouden. Daarnaast komt de wateropgave ten gevolge van de klimaatsverandering en de bodemdaling. Voor het stedelijk gebied is de randvoorwaarde dat maximaal 1,5 liter per seconde per hectare mag worden afgevoerd. De capaciteit moet zijn berekend op de belasting die een bui met zich meebrengt, waarvan de verwachting is dat het eens in de 100 jaar voorkomt.

### 2. 2. Waterschap

#### *Beleid waterschap Zuiderzeeland*

De gewenste ontwikkeling, zoals neergelegd in dit uitwerkingsplan, is niet strijdig met het beleid van het waterschap. In het waterbeheersplan en in de nota *De watertoets, toegepast in Flevoland*<sup>1)</sup>, worden enkele richtlijnen gegeven voor inrichting van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen.

---

<sup>1)</sup> Bron: Stroomgebiedsvisie Flevoland, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, provincie Flevoland d.d. 28 oktober 2003.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen moet worden voldaan aan de uitgangspunten en inrichtingsprincipes van het nieuwe waterbeleid. Belangrijke punten zijn het principe van 'niet afwentelen', rekening houden met de piekbelasting van een bui die eenmaal in de 100 jaar voorkomt (middenscenario WB21) en afvoer (maximaal 1,5 liter per seconde per ha bij de 1:100 bui)<sup>2</sup>.

Het plangebied is in het waterbeheersplan aangegeven als agrarisch water en water met bijzondere ecologische potenties (middelste niveau)<sup>3</sup>. Een belangrijk leidend principe bij het verder ontwikkelen van watergebonden natuur met bijzondere waarden is cascadering. Dit houdt in dat (nieuwe) natuurgebieden zoveel mogelijk bovenstrooms dienen te zijn gelegen. Op deze plaats is de beïnvloeding van het watersysteem door andere gebruiksvormen het kleinst en kan met de minste beheersinspanning worden voorzien in voldoende en biologisch gezond water.

Het waterschap heeft het ontwerp Waterbeheerplan 2007-2011 vastgesteld. De vorengenoemde normen gelden nog voor nieuwe stedelijke gebieden. Het waterschap richt zich met name op een flexibel watersysteem waardoor pieken goed zijn op te vangen.

## 2. 3. Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie Dronten 2020 (1997)*

De *Structuurvisie Dronten 2020* vormt samen met de Structuurschets Biddinghuizen de basis voor het structuurplan, het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan. De gemeente profileert zich in de markt als een woongebied met veel kwaliteit, rust, ruimte en groen. De gemeente Dronten zet in dit plan in op een (meer) beheerste groei, zodat basiskwaliteiten wordt gehandhaafd. Behoud, en zo mogelijk uitbouw, van het voorzieningenniveau, versterking van de werkgelegenheid en versterking van het imago. Er wordt uitgegaan van een bouwproductie van ongeveer 300 woningen per jaar binnen de gemeente.

In het plan werd een keuze gemaakt voor een uitbreidingslocatie ten zuiden van het Bremerpark met in het verlengde daarvan de mogelijkheid om in de sfeer van 'landgoed wonen' een bijzonder woonmilieu tot stand te brengen.

### *Structuurschets Biddinghuizen (2000)*

Voor de kern Biddinghuizen is in 2000 een *Structuurschets* geschreven. Deze structuurvisie beoogt een beeld te geven van de ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2010. Hierbij wordt ingegaan op de gehele kern, inclusief het bedrijventerrein. In de structuurschets wordt een overzicht gegeven van de projecten en de maatregelen die tot die tijd aandacht moeten krijgen. Er zijn enkele aanzetten voor de projecten opgenomen. Deze hebben een verkennend karakter. Het doel is een eerste inzicht in de mogelijkheden, de knelpunten en de randvoorwaarden voor verdere versterking van de kern te krijgen.

<sup>2)</sup> Bron: De Watertoets toegepast in Flevoland, Waterbeleid 21e eeuw. 2003. Bestuurlijk overleg WB21, d.d. 3 september 2003.

<sup>3)</sup> Bron: Waterbeheersplan, water in beweging 2002-2005

In deze structuurschets wordt een locatie ten oosten van de Bremerbergweg aangewezen als nieuw woongebied. Voor de bestaande ponyweiden en de volkstuinten moet een alternatief worden gevonden. Dit betreft circa vier tot vijf hectare. Er wordt niet uitgegaan van een verlegging van de Oldebroekerweg/ Bremerbergweg in de vorm van een rondweg. Wel zullen verkeersmaatregelen moeten worden genomen.

Naderhand heeft een heroverweging van de gewenste ontwikkelingsrichting uit de Structuurschets Biddinghuizen plaatsgevonden.

In de structuurschets is al aangegeven dat niet alles tot in detailniveau kan worden uitgewerkt. Er wordt aangegeven dat afzonderlijke planvorming, overleg en inspraak volgt, waarbij nieuwe gegevens, mogelijkheden of nadere beperkingen zichtbaar kunnen worden.

#### *Structuurplan Uitbreiding Biddinghuizen Zuidoost*

Het *Structuurplan* geeft een visie op de uitbreiding van Biddinghuizen. De uitkomst is in een kaartbeeld weergegeven. Het structuurplan is flexibel vormgegeven waardoor de uitvoering nog kan worden aangepast aan de ontwikkelingen.

Het structuurplan gaat ervan uit dat tot het jaar 2015 behoefte is aan ruimte voor 600 woningen met een woningtempo van 70 woningen per jaar.

In het structuurplan is er nog van uitgegaan dat eerst de meer westelijk gelegen uitbreiding zou worden gerealiseerd. Om op korte termijn woonbouw te kunnen realiseren, is er ondertussen voor gekozen het zuidoostelijke deel, eerst te ontwikkelen.

In het structuurplan zijn hoofdlijnen voor de inrichting van het uitbreidingsgebied weergegeven. Het wegenstelsel wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. De langzame verkeersroute vormt korte verbindingen tussen de buurt, het centrum en de sportvelden.

De Oldebroekerweg en de Bremerbergweg worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de uitbreiding.

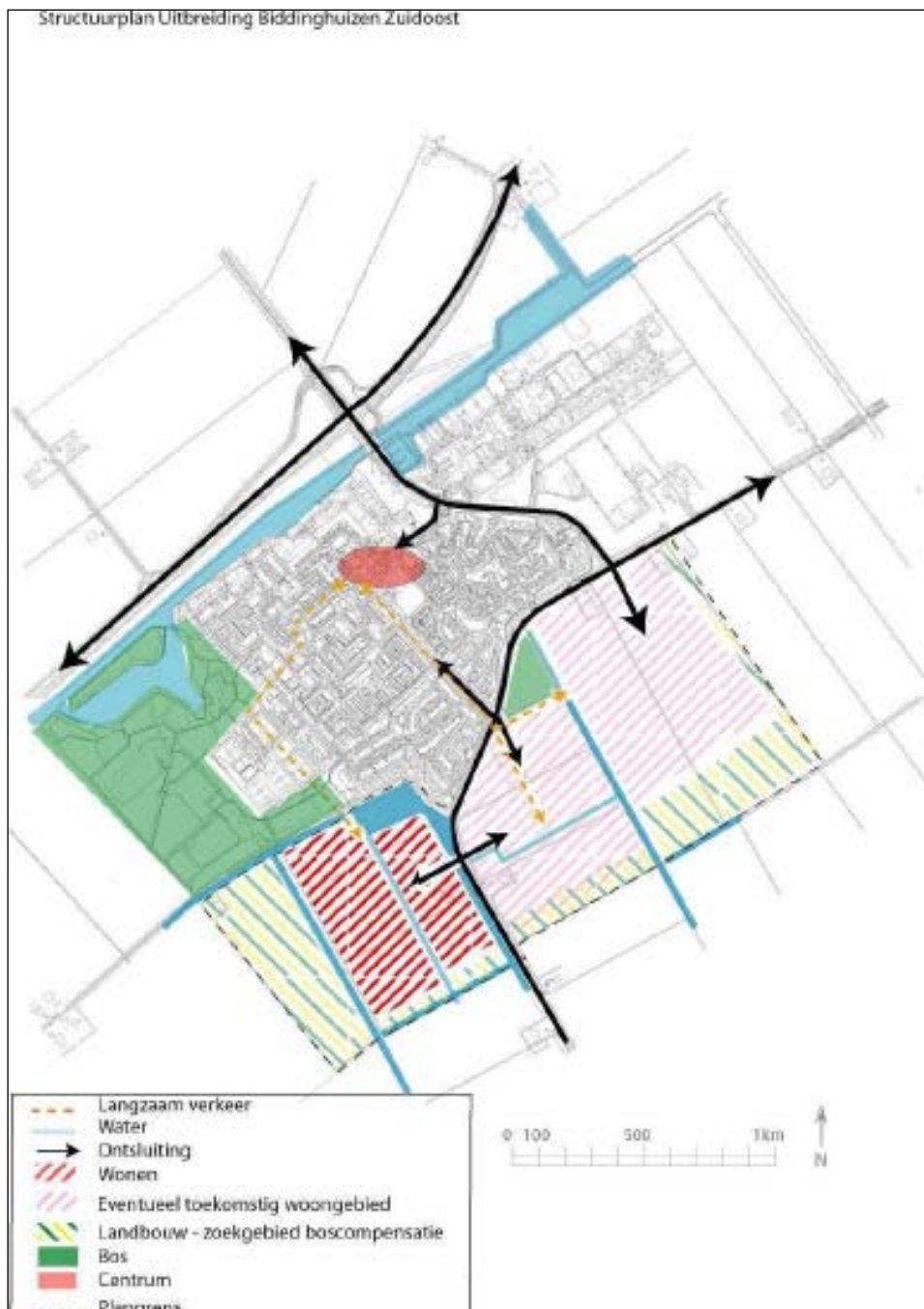
Om de wijk wordt een robuuste groenstructuur aangelegd. Het groen in de wijk zelf kan daardoor bestaan uit groene begeleiding van de wegen en tuinen behorend bij de woningen.

Wat betreft de voorzieningen, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande dorp, dat wil zeggen dat de voorzieningen relatief nabij liggen.

Verder zijn er randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van archeologie, landschap, water, ecologie, duurzaam bouwen, externe veiligheid en wegverkeerslawaaier.

Deze randvoorwaarden komen bij de diverse onderwerpen terug.





### Woonvisie "Ruimte voor wonen"

De Woonvisie (2009) vervangt de beleidsnota "Wonen in Dronten 2010". In de woonvisie worden de ambities en beleidlijnen voor het wonen uitgezet die een bijdrage leveren aan de Toekomstvisie 2025. De woonvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkelingen en is daarmee het beleidsmatige kader voor te nemen besluiten betreffende het wonen. De tijdschikhorizon van de woonvisie beslaat de periode tot 2020.

Het basisprogramma, dat is gebaseerd op de woningbehoefte, komt neer op de bouw van gemiddeld circa 225 woningen per jaar (over de periode 2009 t/m 2020). Er wordt voorgesteld om 20% daarvan te realiseren in Biddinghuizen. In Biddinghuizen wordt niet uitsluitend gebouwd ten behoeve van de natuurlijke groei van de kern.

De basis van de verdeling van het basisprogramma is als volgt:

- 25-30% betaalbaar (sociaal: huur en koop)
- 35-40% middelduur
- 35-40% duur

In de periode van 2009 tot circa 2014 zullen relatief veel woningen in de betaalbare sector worden gebouwd. In de periode daarna zal er een verschuiving zijn richting het bouwen in de (middel)dure sector.

Naast het basisprogramma bestaat het additionele programma. Dit is gebaseerd op de gewenste groei. Het additionele programma bestaat uit 108 woningen per jaar. Indien het mogelijk is beide programma's te realiseren, dan kunnen er in Biddinghuizen circa 56 per jaar gebouwd worden.

Er wordt gebouwd voor diverse doelgroepen, waarbij het accent, gezien de vraag, ligt op eengezinswoningen.

De te realiseren woningen sluiten aan bij de woonvisie.

#### *Het gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan*

Het *Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan* (februari 2004) beschrijft het beleid van de gemeente Dronten voor alle vervoerswijzen (auto, openbaar vervoer, fiets, voetgangers). De beleidsdoelstelling van het GVVP is als volgt geformuleerd:

Het bevorderen van de verkeersveiligheid en het daarbij realiseren van een goede bereikbaarheid voor alle verkeersdeelnemers binnen de gemeente Dronten en het beperken van verkeershinder.

Bij nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn onderstaande accenten van belang:

- prioriteit leggen bij de zwakke verkeersdeelnemer;
- prioriteit geven aan het langzame verkeer met directe en comfortabele routes richting belangrijke attractiepunten als winkelcentra e.d.;
- voorkomen van lange rechtstanden en doorgaande routes. Dit voorkomt het realiseren van fysieke maatregelen in de 30 km/ uur sfeer;
- een afgestemde parkeernormering, welke aansluit op de maatschappelijke ontwikkelingen en kenmerken van de bevolking van de gemeente Dronten.

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt een gedifferentieerde parkeernorm gehanteerd. De differentiatie komt voort uit de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein. De volgende normering in het GVVP is vastgesteld:

- woningen met twee parkeerplaatsen op eigen erf (exclusief garage) 0,25 plaatsen realiseren in de openbare ruimte;

- woningen met één parkeerplaats op eigen erf (exclusief garage) 0,80 plaatsen realiseren in de openbare ruimte;
- woningen zonder parkeermogelijkheid op eigen erf 1,80 plaatsen realiseren in de openbare ruimte.

Deze normering heeft voor de stedenbouwkundige opzet van wijken gevolgen, namelijk dat in voorkomende gevallen meer opstelruimte op eigen terrein bewerkstelligt dient te worden.

#### *Energievisie De Graafschap Biddinghuizen*

Op 24 september 2009 heeft de gemeenteraad de energievisie voor de nieuwe woonwijk De Graafschap vastgesteld. De gemeente Dronten wil voor de wijk op energiegebied een hoge ambitie nastreven. In de energievisie worden zowel de verkaveling, de infrastructuur als de bebouwing meegenomen. Uitgangpunten voor de energievisie zijn het beperken van de energievraag, het gebruiken van duurzame energie en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen (indien nodig). In de energievisie is een aantal energieconcepten voor de wijk beoordeeld, die gebruikt kunnen worden bij het definiëren van de energie ambitie van de gemeente.

#### *Beleidsnota Toerisme en Recreatie (2008)*

Vanwege de belangrijke economische functie en het belang voor de inwoners om te leven in een aantrekkelijke leefomgeving heeft het college besloten om het huidige beleidsplan recreatie en toerisme, daterend uit 2001, te herzien en te vernieuwen. Één van de speerpunten van de nota is een recreatieve woonomgeving. Het creëren van een aangenaam woonmilieu in de kernen staat daarbij voorop, waarbij in elk van de kernen de functies (wonen, werken, centrum en recreatie) van elkaar gescheiden zijn, maar tegelijkertijd een sterke samenhang vertonen.

#### *Groenbeleidsplan Gemeente Dronten 2006-2015*

Bij de ontwikkeling van Biddinghuizen hebben een aantal landschappelijke lijnen de basis gevormd. Deze lijnen spelen ook nu nog een belangrijke ruimtelijke rol in de groene hoofdstructuur. De Bremerbergweg/Oldebroekerweg vormt nu de zuidelijke begrenzing van de kern en is tevens de zuidelijke ontsluiting van Biddinghuizen. De weg wordt voornamelijk begeleid door grasbermen deels voorzien van bomen. De Oldebroekerweg wordt aan de noordzijde begeleid door een open brede parkzone die voornamelijk bestaat uit gras met enkele bomen en heestervakken. De zone gaat richting de Baan over in een bosstrook.

De entree bij De Dreef heeft met de heesterbeplanting op de rotonde een accent gekregen, in combinatie met bebouwing die zich richt naar de entree. Voor de hoofdgroenstructuur wordt het principe van lijnen, vlakken en randen op herkenbare wijze toegepast.

De randen van wijken dragen bij aan de herkenbaarheid van de wijk, aan de verbinding van nieuw met oud en vormen in dit geval zelfs het nieuwe gezicht van de zuidoostkant van Biddinghuizen. Door randen van formaat te creëren, ontstaat op korte afstand van woon- of werkgebieden een recreatief uitloopgebied.

Bovendien kunnen de nieuwe randen een rol spelen in de ecologische structuur. De oorspronkelijke randen kennen verschillen in uitstraling. Het verdient de voorkeur op dit principe aan te haken.

Door voorgevels naar het openbaar groen te richten, ontstaat de meerwaarde van vrij uitzicht op groen. Bovendien kunnen dergelijke parkzones een meer open karakter houden waardoor de sociale veiligheid meer wordt gewaarborgd. Naast het leveren van een bijdrage aan de structurerende, esthetische, recreatieve en ecologische waarden in de wijk, is de inrichting van het groen gericht op efficiënt en duurzaam onderhoud.

#### *Speelruimtebeleidsplan*

In 2007 is het *Speelruimtebeleidsplan* vastgesteld. Hierin wordt het belang van speelruimte onderkend waardoor de gemeente zowel het informele als het formele spelen wil stimuleren. De gemeente wil dat toekomstige ruimtelijke en stedenbouwkundige plannen worden getoetst aan de landelijke normen voor speelruimte. Hierbij wordt de benodigde hoeveelheid ruimte gekoppeld aan de te verwachten hoeveelheid kinderen in bepaalde leeftijdscategorieën. Hiertoe dient in een vroeg stadium aan de hand van prognoses van kinderaantallen een programma van eisen te worden ingediend.

De gemeente wil voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aan de kinderen, jeugd en jongeren bieden door voldoende variatie in inrichting, speeltoestellen en speelprykkels aan te bieden. Bij ontwerp van de openbare ruimte wordt nagegaan hoe de bespeelbaarheid van verhardingen en groenvoorzieningen kan worden verhoogd.

De gemeente heeft de wettelijke verplichting het Attractiebesluit, waarin veilige speelvoorzieningen het uitgangspunt zijn, uit te voeren.

In een ruimtelijk plan moet voldoende beleidsvrijheid zijn om op nieuwe ontwikkelingen en behoeften in te springen zonder dat hiervoor het plan moet worden aangepast. Speelvoorzieningen zijn in de verschillende bestemmingen toegelaten. Voor het realiseren van een nieuwe speelplek is in veel gevallen geen bestemmingswijziging nodig.

#### *Beleidsplan Dorpsbossen Gemeente Dronten*

In december 2006 is het *Beleidsplan Dorpsbossen Gemeente Dronten 'Ankers voor gemeenschappen'* vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan staan de dorpsbossen van de drie kernen beschreven en worden beleidskeuzes gemaakt met betrekking tot de dorpsbossen.

Het bosgebied nabij het plangebied (de driehoek) maakt formeel onderdeel uit van de dorpsbossen. De gemeenteraad heeft bij dit beleidsplan de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- consequent vasthouden aan duurzaam beheer van de dorpsbossen waarbij de oppervlakte bos niet verder mag afnemen;
- compenseren van het eventueel verdwijnen van delen van de dorpsbossen met een compensatiefactor van 1,5 nadat overigens is onderzocht of er alternatieven zijn die de oppervlakte dorpsbos niet aantasten. Nieuw bos wordt aangeplant op plaatsen waar het de ecologische en landschappelijke structuur verbetert.

In de woonwijk zal het bosgebiedje de functie van een wijkpark krijgen binnen de groenstructuur van Biddinghuizen. Ten behoeve van het wijkpark zullen de bosschages wel worden gedund. Compensatie, conform het beleidsplan Dorpsbossen, zal op termijn plaatsvinden door de realisatie van een nieuwe groene rand ten zuiden van de mogelijke nieuwe rondweg, waar buitenplaatsen in een parkachtige zone Biddinghuizen zullen gaan begrenzen. Het bosgebied is geen onderdeel van dit uitwerkingsplan.

#### *Beeldkwaliteitsplan De Graafschap*

Het beeldkwaliteitsplan voor De Graafschap is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Hierin zijn de stedenbouwkundige kwaliteitseisen en de eisen ten aanzien van de te realiseren beeldkwaliteit opgenomen. Op basis van deze kaders is het globale bestemmingsplan 'De Graafschap' vastgesteld en is dit uitwerkingsplan opgesteld. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt, voor zover deze van toepassing is op deze eerste fase, weergegeven in hoofdstuk 5.

#### *Welstandsnota 2004, 11<sup>e</sup> aanvulling*

De gemeente heeft in de 11<sup>e</sup> aanvulling van de welstandsnota voor een gedeelte van de nieuwe woonwijk De Graafschap welstandscriteria vastgesteld. De wijk De Graafschap is een thematisch opgezette wijk en kent daardoor een indeling in buurten: het carré, polderrand, erfwonen, boerderijkavel, waterwijk. De buurten worden functioneel van elkaar gescheiden en ruimtelijk met elkaar verbonden door gevarieerde groen en water structuren. De vijf buurten krijgen elk een eigen sfeer en karakter. De gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria vormen het welstandsbeleid voor de betrokken deelgebieden en komt in de plaats van het vigerende beleid. Voor de deelgebieden zijn criteria opgesteld met betrekking tot situering, vormgeving, detaillering, kleuren en materialen.

Voor het deelgebied Erfwonen geldt dat de bebouwing hoofdzakelijk op de straat is gericht. De woningen hebben in hoofdzaak een zware langskap. De woningen op bepaalde hoeken fungeren als accentpunten. De detaillering van de woningen sluit aan bij landelijke architectuur. Dakpannen moeten donkergrijs of zwart zijn, bakstenen rood tot roodbruin en houtaccenten in de gevel zijn toegestaan.

De woningen op de Boerderijkavels hebben kap en een lage goothoogte en zijn georiënteerd op de straat. De kappen van de woningen moeten voorzien zijn van rode pannen. De gevels van de woningen moeten bestaan uit beton, rood/bruine baksteen, hout en glas.

In Het Carré is de bebouwing hoofdzakelijk op de straat gericht; hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie.

De kappen hebben diverse vormen en de hoekwoningen hebben accenten. De kappen worden voorzien van donkergrijze of zwarte pannen. De gevels bestaan uit rode of bruine bakstenen.

Voor de appartementen geldt aan de rand van het water staan en bestaan uit vier lagen met een kap.

De appartementen moeten een hoogwaardige architectuur hebben en accenten vormen aan de randen. De detaillering, de kleur en het materiaal sluit aan bij de stijl van het bouwwerk en er mag veel hout worden gebruikt.

De woningen in het plangebied moeten voldoen aan de welstandscriteria.

#### *Bestemmingsplan De Graafschap*

Het *bestemmingplan De Graafschap* (vastgesteld op 29 oktober 2009) maakt het realiseren van een nieuwe woonwijk in Biddinghuizen mogelijk. In het nieuwe woongebied De Graafschap worden ongeveer 700 woningen gerealiseerd. Het plan wordt uitgevoerd in drie fasen. Elke fase betreft ongeveer 230 woningen. In het bestemmingplan zijn de bestemmingen "Woongebied – Uit te werken", "Groen", "Recreatie – Volkstuin" en "Verkeer" opgenomen.

Het plangebied van fase 1 van de woonwijk heeft de bestemming *Woongebied – Uit te werken*. De bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Binnen het woongebied zijn ook verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water toegestaan.

Binnen het woongebied zijn enkele aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'boerderijkavel' is bedoeld voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten. De aanduiding 'accentpunt' is opgenomen om markante plekken in de wijk stedenbouwkundige accenten te geven. Verder zijn er binnen het plangebied aanduidingen opgenomen voor de 'centrale groene as' en voor de 'ontsluiting'.

De uit te werken woonbestemming bevat uitwerkingsregels waaraan dit eerste uitwerkingsplan van de Graafschap moet voldoen. Dit uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan.

### 3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

#### 3. 1. Het ontstaan van Biddinghuizen

Aan het einde van de achtste eeuw bestond, in het huidige Oostelijk Flevoland, een buurtschap Biddingahusum. In de twaalfde eeuw zijn tijdens de eerste grote stormvloed enorme stukken land weggeslagen. Flevoland lag onder water.

Oostelijk Flevoland is vanaf 1957 ontgonnen. In deze polder zijn uiteindelijk vier kernen aangelegd. De eerste uitgifte van agrarische bedrijven vond ongeveer gelijktijdig plaats met het ontstaan van de kern. Het doel was het aanleggen van een agrarische polder met Dronten als streekverzorgend centrum en de twee andere woonkernen lokaalverzorgend. De polder bestond uit 54.000 hectare grond. Landbouw vormde het hoofdgebruik. De agrarische kavels omvatten gemiddeld 35 hectare tot 45 hectare.

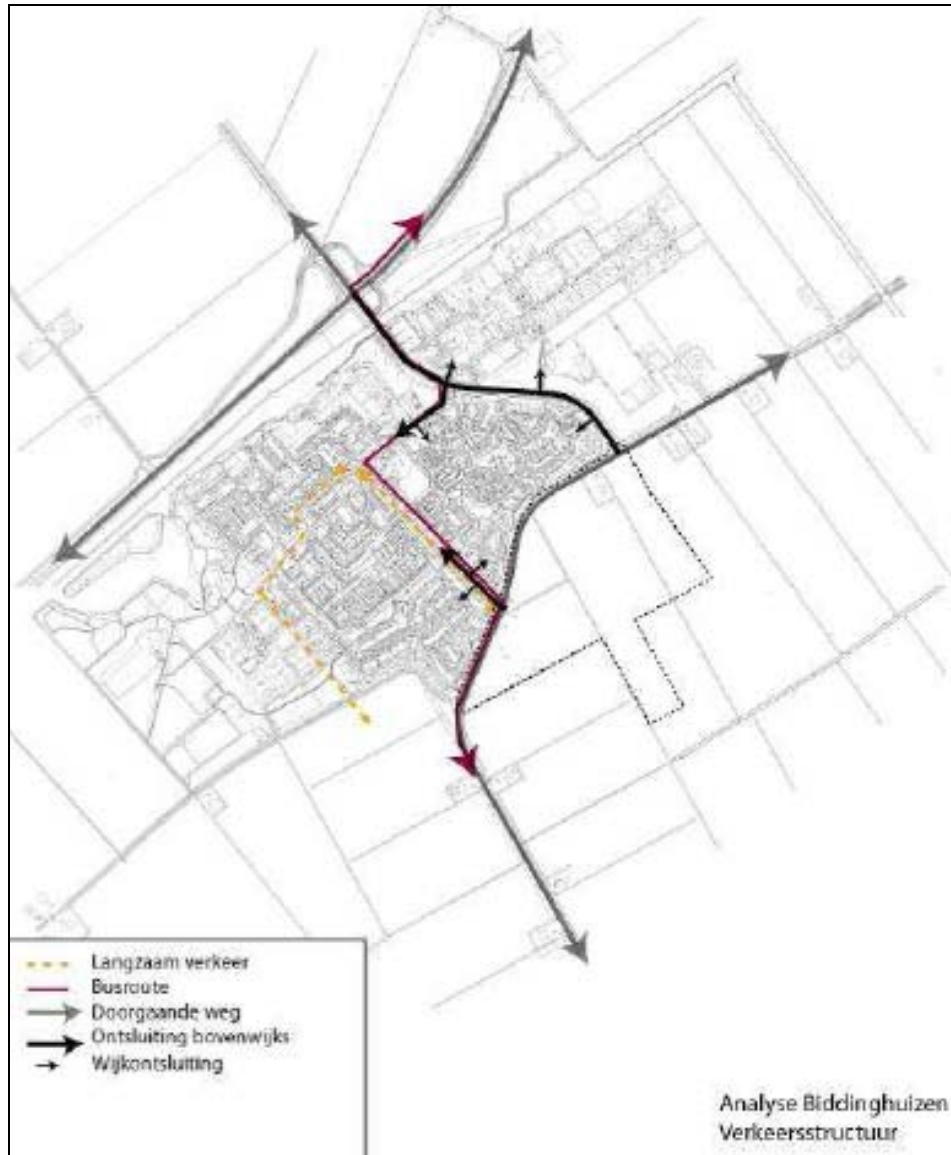
De eerste bebouwing bestond uit silo's ten behoeve van koolzaad en houten barakken voor werkkrachten. Vanaf 1961 veranderde het beeld van de polder en werd de polder gezien als mogelijk uitloopgebied voor het westen des lands. Door het ontstaan van een minder aan plaatsgebonden werkgelegenheid en door de groei van het forensisme kon onafhankelijk van de landbouw groei van de woonkernen plaatsvinden.

Van oorsprong was het dorp Biddinghuizen bedoeld als verzorgingskern voor de agrarische bedrijven. Deze functie vervult het dorp nog steeds. In de omgeving van de kern is bos aangelegd. Het bos is voornamelijk aangelegd als productiebos. Het dorp is ontstaan in de jaren zestig. Het structuurplan van 1961 ging uit van strak verkavelde rijen woningen rond hofjes. Er was binnen het structuurplan ruimte voor circa 340 woningen, met een mogelijkheid voor verdere uitbreiding met 140 woningen. Het streven was binnen een duidelijk samenhangend dorpsbeeld zoveel mogelijk afwisseling in de woonsituatie te creëren. Door hofjes te creëren konden afgeschermden ruimten worden gecreëerd, waarin de aanwezigheid van andere hofjes merkbaar is. Scheiding van de functies werd nagestreefd, geheel naar de geest van die tijd. Toch is samenhang bereikt door de relatieve nabijheid en de gestructureerde opzet van het dorp. Na de start van de realisatie van het dorp bleek dat er meer woningen noodzakelijk waren. De volgende drie redenen zijn hiervan de oorzaak:

- er werden minder kernen aangelegd dan in eerste instantie beoogd;
- er vestigde zich meer fruitteelt dan gepland in plaats van de minder arbeidsintensieve akkerbouw;
- er kwamen minder pendelende landarbeiders vanaf het oude land, meer mensen wilden zich in het dorp vestigen.

Hierdoor was er meer ruimte noodzakelijk dan in het structuurplan was voorzien. Er werd een nieuw structuurplan opgesteld dat eind 1963 gereed was. Het totale aantal woningen in Biddinghuizen zou na uitvoering van dit structuurplan 750 woningen bevatten. Ook na uitvoering van dit structuurplan zou uitbreiding noodzakelijk blijken te zijn, zowel om in de woningvraag te kunnen voorzien, als het voorzieningenniveau op peil te houden.

Biddinghuizen vormde in 2002 het kleinste dorp van de gemeente Dronten, met 5.927 inwoners op 1 januari 2009. Verwacht wordt dat dit onder invloed van de bevolkingsgroei, statistische tendensen en het voorgestane beleid in 2015 zal zijn gegroeid tot 7.210 inwoners.



Figuur 3. Verkeerstructuur

### 3. 2. Verkeerstructuur

De wegen Bremerbergweg en Oldebroekerweg kennen momenteel een maximumsnelheid van 80 km per uur. Deze wegen zijn te typeren als een gebiedsontsluitingsweg. De verkeersfunctie staat voorop. Een deel van het verkeer op de weg is te beschouwen als herkomst- en bestemmingsverkeer, een deel bestaat uit doorgaand verkeer, vooral naar (recreatieve) bestemmingen in de omgeving.



Toeristen komen naar het dorp via de Bremerbergweg. De bezoekers naar pretpark Walibi worden omgeleid, zodat dit voor het dorp zo weinig mogelijk belasting vormt.

De Bremerbergweg en Oldebroekerweg vormen een barrière tussen het plangebied en het dorp. De mate waarin veilig oversteken mogelijk is, wordt bepaald door de verkeersintensiteit en de verkeerssnelheid. Verwacht wordt dat ook in de toekomst de verkeersintensiteit onder het niveau blijft, waarbij sprake is van meer dan gebruikelijke risico's of hinder als gevolg van wachttijden. De verkeerssnelheid vormt een potentieel probleem. In figuur 3 is de verkeerstructuur weergegeven.

### **3. 3. Landschap**

Het landschap binnen het plangebied is een bewust vormgegeven rationeel verkaveld open poldergebied. Bij het ontwerp van het landschap is uitgegaan van een scheiding van functies. Dit is terug te vinden in de geheel op (optimale) agrarische ontwikkeling gerichte inrichting van het gebied en de geconcentreerde woonbebouwing in de kern. De lange zichtlijnen en verdichte randen rondom de bebouwing zijn karakteristiek in dit gebied. De verbindingen tussen de verschillende elementen worden gevormd door wegen, tochten en sloten. De laanbeplanting langs de Oldebroekerweg vormt een opvallend element, evenals de beplanting langs de Bremerbergweg en de erfbeplantingen van de agrarische bedrijven. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een zichtas, parallel aan de Alikruikweg/Mosselweg. In het Provinciaal Omgevingsplan is deze as aangegeven als "waardevol landschappelijk karakteristiek". Bij het ontwerp van de nieuwe woonbebouwing van De Graafschap zal rekening worden gehouden met dit karakteristieke polderlandschap.

### **3. 4. Ruimtelijke karakteristiek**

In Biddinghuizen zijn de woongebieden, de voorzieningen, bedrijventerreinen en groengebieden duidelijk van elkaar onderscheiden. De verbindingen hiertussen worden gevormd door de structuurlijnen van wegen, groen en waterstroken. De Dreef en de Parklaan zijn voorbeelden van sterk vormgegeven structuurlijnen. Binnen deze structuur zijn enkele accenten aangelegd. Voorbeelden hiervan zijn de kerktoren, het Plein en de brug over de Hoge Vaart. Doordat het dorp in de loop van de tijd is gegroeid, is de helderheid van de structuur op sommige plaatsen afgenomen. Een aantal elementen dat deel uitmaakte van de oorspronkelijke structuur van het dorp is ook in de opeenvolgende uitbreidingen behouden, zoals de zichtlijn vanaf de Dreef op de kerk. Opvallend aan de stedenbouwkundige structuur is het assenkruis in het centrum.

Aan de zuidwestzijde wordt de afronding van het dorp gevormd door een forse groene omzoming. Het oudste deel van het dorp is strak, met straten haaks op elkaar, verkaveld. Het bestaat voornamelijk uit rijen woningen in een "stempelstructuur" rond hoven. Er is veel groen in de buurten. De straten kennen een breed profiel. In de periode daarna, de jaren zeventig en tachtig, werden kronkelige straten gecreëerd met meer gevarieerde woningtypen. In de wijk zelf is minder groen gerealiseerd.

In de jaren negentig is het Bremerpark toegevoegd aan het dorp. Er zijn met name twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Hier is het groen geconcentreerd rond de Parksingel en het park bij de trimbaan.

### **3. 5. Beschrijving huidige functies plangebied en directe omgeving**

#### *Landbouw*

Momenteel bepaalt de landbouw het beeld van het open landschap. De landbouw is onderhevig aan veranderingen. Deze veranderingen komen deels voort uit de ontwikkelingen vanuit de markt en de Europese en nationale regelgeving en deels uit de ontwikkelingen op regionaal niveau als verstedelijking en inrichting van nieuwe bos- en natuurgebieden. De agrarische bedrijven functioneren goed.

#### *Weilanden en volkstuinen*

Naast het plangebied ligt het enige volkstuinencomplex dat Biddinghuizen rijk is. Het terrein beslaat enkele hectaren en het verschuiven van het complex binnen het plangebied is een voorwaarde voor de totale planontwikkeling. Naast het volkstuinencomplex, met ertussen een smalle bosstrook, liggen enkele weilanden.

#### *Bos*

Aan de Bremerbergweg en Oldebroekerweg, naast het plangebied, ligt een kleinschalig bosgebied. Overigens liggen nabij het plangebied geen onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit uitwerkingsplan. Het uitgangspunt voor het uitwerkingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebied en/of beschermde natuurgebieden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden aanwezig. Wel is aan de noordzijde van Biddinghuizen een gebied aangewezen als onderdeel van de EHS. Tevens ligt op circa 2 km ten zuiden van het plangebied een EHS. De afstand van de beide EHS tot het plangebied is dusdanig groot dat geen invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied verwacht wordt.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De aanwezigheid van de kleine modderkruiper in het plangebied kan niet worden uitgesloten, waardoor de werken aan bestaande sloten onder voorwaarden moeten plaatsvinden. De sloten dienen vanaf één zijde te worden dichtgeschoven richting het open slotenstelsel aan de zuidzijde van de woonwijk De Graafschap. Indien niet op deze manier kan worden gewerkt, dient eerst nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor verstoring van de overige aanwezige soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Op het gebied van ecologie zijn, rekening houdend met de genoemde voorwaarden, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied te verwachten.

## 4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft inzicht in gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn. Op de IKAW heeft het plangebied de aanduiding "middelhoge trefkans". Om te onderzoeken in hoeverre er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, is het uitvoeren een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bureau Vestigia heeft voor het gehele gebied van De Graafschap archeologisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusie uit het rapport van september 2007 is, dat er geen archeologische waarden in het gebied zijn aangetroffen. Er zijn daarom geen consequenties voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Archeologisch vervolgonderzoek in het gebied is niet nodig.

## 4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

### *Grondwatersysteem*

Water is voor de functies landbouw, natuur, (recreatie)vaart en drinkwaterwinning een belangrijke factor. In de woonomgeving levert het vooral een toegevoegde waarde aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Elke functie stelt specifieke eisen aan de hoeveelheid water (kwantiteit) en aan de kwaliteit. Duurzaam waterbeheer stelt eisen aan deze functies met betrekking tot de locatie, de inrichting en het beheer.

### *Samenstelling van het grondwater*

Grondwater in de polder is vaak brak water. Onder invloed van kwel uit de Veluwe, de Utrechtse Heuvelrug en achter de dijken uit de randmeren is er ook veel zoet grondwater. De kwel vanuit de randmeren komt terecht in een dijksloot aan de binnenzijde van de dijk. De kwaliteit hiervan is goed.

### *Watersystemen*

De parallel gelegen Hoge Vaart en Lage Vaart vormen de ruggengraat van het watersysteem binnen de gemeente Dronten. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft hier de indeling in peilgebieden op afgestemd: een 'Hoge Afdeling', waarin het plangebied zich bevindt, met een peil van 5,20 m -N.A.P. en een 'Lage Afdeling' met een peil van 6,20 m -N.A.P.

### *Hoge vaart*

Het water in de Hoge Vaart is van goede kwaliteit. Dit komt omdat de vaart een deel van de zoete kwel vanuit de Veluwe afvangt en het goede water uit de oostelijk gelegen watersystemen in de vaart terecht komt. De Hoge Vaart ligt in de Hoge Afdeling. De Hoge Vaart is onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

### *Watersysteem Randmeerzone Oostelijk Flevoland*

In Flevoland worden 17 regionale watersystemen onderscheiden. In het plangebied is het watersysteem Randmeerzone Oostelijk Flevoland van belang. In het watersysteem komen hoge kwelintensiteiten voor. Dit kwelwater is afkomstig van de Veluwe en is zoet en arm aan voedingsstoffen. Dit is een gebied met een goede waterkwaliteit. Het systeem biedt goede mogelijkheden voor landbouw en waternatuur. Het gebied is wel gevoelig voor de uitspoeling van nutriënten en bestrijdingsmiddelen. Er worden in het plangebied kansen gezien voor stedelijke ontwikkeling met veel open water en berging van het relatief goede kwelwater. Biddinghuizen ligt in een zone met potenties voor bijzondere zoetwaternatuur.

### *Grondwaterbeschermingsgebied/drinkwater-winning*

In de gemeente Dronten wordt op de locatie Bremerberg drinkwater uit grondwater gewonnen. Hier ligt ook een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied valt niet binnen de zonering.

### *Afvoer van water*

Het overtollige water (neerslag en kwel) in de bodem wordt grotendeels afgevoerd door middel van een drainagestelsel. De drainagebuizen komen uit in de kavelsloten; die leiden het water naar de tochten. De tochten komen uit in de vaarten en die voeren het water naar de gemalen. De gemalen slaan het polderwater uit op de randmeren en het IJsselmeer.

Wanneer de neerslag groter is dan de capaciteit van de gemalen wordt het water in de tochten en vaarten geborgen. Wanneer meer dan 20 cm stijging van het oppervlaktewater plaatsvindt, wordt het overtollige water ook opgevangen in de kavelsloten en wegsloten.

In het beheersgebied van het waterschap omvat de bergingscapaciteit in sloten ongeveer een derde van de totale capaciteit. Het percentage open water in het beheersgebied van het waterschap is ongeveer 1%.

De situatie in het plangebied lijkt hier niet wezenlijk vanaf te wijken. Het waterschap streeft naar een vergroting van het percentage open water.

### *Ontwikkelingen en perspectieven voor het watersysteem*

De toekomstige interne veiligheid (tegen wateroverlast ten gevolge van te hoge waterstanden in de watergangen) binnen de gemeente Dronten staat onder druk. Door klimaatverandering zullen meer en intensievere buien vallen en zal het peil van de randmeren mogelijk stijgen. Dit kan het tijdig uitmalen van overtollig water bemoeilijken. Een vergroting van de bergingscapaciteit binnen de gemeente Dronten is nodig. Het waterschap streeft naar een vergroting van de oppervlakte open water. Ook in andere gemeenten zoekt het waterschap naar vergroting van de bergingscapaciteit.

Dit is echter niet zodanig uitgekristalliseerd dat het op de plankaart kan worden weergegeven. Er ligt geen specifieke opgave voor het bergen van water in het gebied.

#### *Toekomstige situatie*

Waterberging is een belangrijk ontwerpuitgangspunt voor de woonwijk. Het deel van het plangebied dat als woonwijk zal worden ontwikkeld, zal een verslechterde infiltratie en waterberging kennen, met een snellere afvoer van water. De omvang van de waterberging zal afhankelijk zijn van de woningdichtheid, de mate van verharding en de vormen van waterberging en waterinrichting die worden gekozen. Door een groene wijk te creëren, met open water en bergingsmogelijkheden, wordt een te snelle afvoer voorkomen. Op basis van de watertoets zal hieraan nadere uitwerking worden gegeven.

#### *Watertoets*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Zuiderzeeland. In het kader van het vigerende bestemmingsplan De Graafschap heeft op 26 april 2007 overleg met het waterschap plaatsgevonden.

Het waterschap geeft aan, de structurerende watergangen zoveel mogelijk terug te willen zien op de verbeelding en in de regels.

Gezien de goede waterkwaliteit is ophogen volgens het waterschap niet nodig. Het waterschap adviseert slim om te gaan met het afvoeren van hemelwater (infiltreren).

Andere randvoorwaarden die het waterschap stelt, zijn:

- maximaal 1,5 liter per seconde per hectare aan de randen van het gebied;
- minimaal 'stand-still' (handhaven huidige situatie), het liefst verbetering
- waterkwaliteit;
- maximaal afkoppelen en vertragen van de afvoer;
- bij voorkeur aanleggen schuine (natuurvriendelijke) oevers.

Het waterschap vraagt daarnaast nog aandacht voor waterneutraal bouwen en de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel. Het oppervlak dat wordt verhard en de afwaterfunctie van de te dempen kavelsloot dienen te worden gecompenseerd. Bij het plannen van permanent aanwezige waterpartijen, dient rekening te worden gehouden met het grondwaterpeil. Daarbij is het ook van belang stilstaand water te voorkomen en variatie in dieptes aan te brengen. Hier zal zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden bij het ontwerp van de wijk. Tenslotte dient er bij nadere uitwerking steeds aandacht te zijn voor duurzaam bouwen.

De genoemde aspecten zijn verwerkt in dit uitwerkingsplan. Water is op de verbeelding opgenomen. Tevens is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan gevoegd.

#### 4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving, zoals de *Wet Milieubeheer*, spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een uitwerkingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In en rond het plangebied liggen geen hinderzones van bedrijven. De agrarische bedrijven rondom het plangebied liggen op dusdanige afstand dat ze het plangebied niet beïnvloeden.

Langs de Mosselweg, parallel aan de Kokkeltocht ligt het zweefvliegveld. De aanvliegeroute ligt in de lengterichting van de baan (zuidwest-noordoost). Het betreft vliegtuigen zonder motor, waardoor het vliegveld niet is voorzien van een contour. Het terrein ligt op bijna 2 kilometer afstand van het plangebied. Er geldt wel een maximale bouwhoogte van 45 meter als gevolg van de vliegroute. Dit heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

#### 4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De bodem bestaat uit dekzand, op een al aanwezig zandpakket. Door overstromingen werd zeeklei afgezet. In de Middeleeuwen was bewoning van het gebied niet mogelijk, omdat Flevoland onder water stond. Daarna werd veel zand het gebied binnen gestuwd. Na sluiting van de Afsluitdijk is ook nog sprake van verplaatsing van sediment geweest.

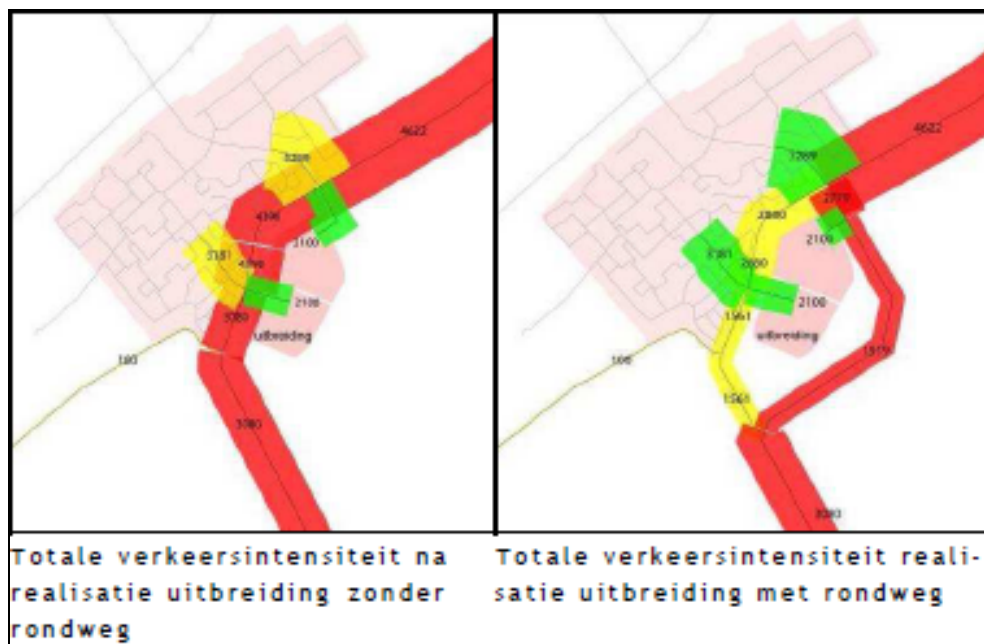
Gezien het historisch gebruik van het plangebied ligt bodemvervuiling niet in de lijn der verwachting. Bodemonderzoek is in het kader van een uitwerkingsplan niet verplicht. In het kader van de bouwvergunning is bodemonderzoek wel verplicht. Het uitgangspunt voor het uitwerkingsplan is dat de grond geschikt is voor de nieuwe situatie.

#### 4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai.

Met de bouw van de woningen, worden geluidsgevoelige objecten opgericht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is wegverkeerslawaai van belang.

De wegen zijn gezoneerd. Ter reductie van het wegverkeerslawaai en de integratie van de wegen de Oldebroekerweg en de Bremerbergweg, wordt de weg binnen de bebouwde kom afgewaardeerd tot 50 kilometer per uur. Om te bepalen wat de geluidscontouren zijn waarmee rekening moet worden gehouden, zijn de verkeersintensiteiten berekend na aanleg van de woonwijk. Waarbij zowel is gekeken naar de situatie met rondweg als zonder rondweg. De rondweg wordt echter deze planperiode niet aangelegd. Zie de bijlage van het vigerende bestemmingsplan voor het geluidsonderzoek.



Op basis van 1.519 motorvoertuigen/etmaal en 4.398 motorvoertuigen/etmaal in 2017 zijn voor de drukste wegvakken van de rondweg en de Oldebroekerweg de 48 dB-geluidscontouren berekend voor een maximumsnelheid van 50 km/uur en 80 km/uur, bij verschillende waarneemhoogten (weergegeven per bouwlaag) boven het maaiveld.

De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Afstand weg-as - 48 dB geluidscontour in m per verdiepingshoogte						
		beg. gr	1 <sup>e</sup> verd	2 <sup>e</sup> verd	3 <sup>e</sup> verd	4 <sup>e</sup> verd
Oldebroekerweg/Bremerbergweg	80 km/u	90	93	104	108	112
nieuwe verbindingsweg	80 km/u	36	46	49	50	51
Oldebroekerweg/Bremerbergweg	50 km/u	30	37	40	40	40
nieuwe verbindingsweg	50 km/u	16	18	18	17	16

Afhankelijk van het snelheidsregime op de betreffende weg dient de in de tabel opgenomen minimale afstand tot de woonbebouwing te worden aangehouden. De rondweg wordt deze planperiode niet aangelegd. Aangezien de weg een snelheidsregime van 50 km/uur zal krijgen, is in het plan rekening gehouden met een afstand van 40 meter.



De woningen in het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de *Wet geluidhinder*. Bijgebouwen mogen wel binnen de afstand van 40 meter worden gebouwd.

Over het plangebied van het zweefvliegtuigveld aan de Mosselweg ligt geen zonering. Wel geldt, vanwege de vliegroute, een maximale bouwhoogte van 45 meter.

De woningen in de wijk worden gerealiseerd aan straten waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Voor deze wegen geldt dat er geen geluidszone is en dat geen nader onderzoek verricht hoeft te worden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen aanwezig, waarmee, in het kader van geluidshinder, rekening moet worden gehouden.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit, die is opgenomen in de *Wet luchtkwaliteit*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Dit uitwerkingsplan betreft de bouw van circa 230 woningen in De Graafschap fase 1. Voor de beoordeling van de bijdrage aan de luchtverontreiniging moet het gehele nieuwe woongebied als uitgangspunt wordt genomen. De woonwijk De Graafschap voorziet in de bouw van circa 700 woningen en wordt ontsloten door twee wegen. Het totale project draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het project en dus ook dit uitwerkingsplan, met betrekking tot luchtkwaliteit, aan de *Wet milieubeheer*

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een maximaal beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen, daarvoor zijn minimale eisen gesteld.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

##### *Inrichtingen*

Er blijkt dat op meer dan 500 meter afstand van de plangebied één risicovolle inrichting aanwezig is. De plaatsgebonden risicocontour en het invloedgebied van lpg-tankstation (Noorderbaan) reiken niet tot het plangebied, waardoor géén belemmeringen aan de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden opgelegd.

##### *Transport*

Het plangebied grenst aan de N708/N709, van transport over deze wegen met gevaarlijke stoffen zijn geen gegevens bekend. De N305 is op een afstand

van 1,2 km gelegen vanaf het plangebied. Uit de risicoatlas vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2003) blijkt dat over de N305 alleen brandbare vloeistoffen vervoerd worden. Als gevolg van de geringe transporthoeveelheden op de N305 is er geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Dit resulteert in verwaarloosbaar risicocontour op de N708/N709. Conform de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen is de vereiste basisveiligheid hiermee geboden.

##### *Buisleidingen*

Het huidige externe veiligheidsbeleid voor transport van aardgas door hogedruk aardgasleiding is omschreven in de Circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984. In deze circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Formeel gezien dienen ruimtelijke ontwikkelingen aan dit beleid getoetst te worden.

Op dit moment is de overheid bezig de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984 en de circulaire "bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2, en K3 categorie" uit 1991 aan te passen in een nieuwe AMvB.

Hierdoor zal het toetsingskader voor deze buisleidingen ook conform de algemene externe veiligheidssystematiek met een PR en een GR gaan werken. Gemeenten worden geadviseerd om op dit beleid te anticiperen.

Op 750 meter vanaf het plangebied is een hogedruk aardgasleiding aanwezig (diameter 12" druk 60 bar). De minimaal aan te houden afstand voor woonwijken bedraagt 17 meter en een toetsing afstand bedraagt 40 meter. Gelet op de afstand vanaf het plangebied zal er ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico geen groepsrisicoberekening worden gemaakt zowel van de bestaande als de toekomstige situatie.



Figuur 4. Masterplankaart

## **5. TOEKOMSTIGE SITUATIE/PLANUITGANGSPUNTEN**

### **5. 1. Het bouwplan**

De uitbreiding is in eerste instantie bedoeld om de autonome bevolkingsgroei in het dorp Biddinghuizen op te vangen. Daarbij ligt het accent op de huisvesting van gezinshuishoudens, aangevuld met starters en senioren. Daarnaast is het gewenst ook de instroom van nieuwe inwoners te bevorderen. Dit vergroot het draagvlak voor het bestaande voorzieningenniveau en biedt perspectief voor uitbreiding van de voorzieningen in de toekomst.

Er is door de gemeenteraad op 24 juni 2004, bij de start van het opstellen van het structuurplan, een aantal algemene uitgangspunten in de vorm van kaders en richtlijnen geformuleerd. Deze hebben als uitgangspunt gediend voor het bestemmingsplan en de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur De Graafschap', waarin de stedenbouwkundige hoofdopzet is weergegeven.

De totale uitbreiding zal een omvang van circa 1400 woningen hebben. Tot het jaar 2020 is er behoefte aan ruimte voor 700 woningen. Dit past niet binnen de huidige begrenzing van het dorp. Het eerste deel van de uitbreiding zal tussen 2010 en 2020 worden gerealiseerd, in drie fasen. Deze eerste uitbreiding met 700 woningen is onderwerp van het bestemmingsplan De Graafschap. Daarvan worden er circa 230 in De Graafschap fase 1 gerealiseerd. Na 2020 zal realisatie van het tweede deel plaatsvinden. De wijk zal een dorpsse sfeer krijgen met een lage dichtheid, tot maximaal 20 woningen per hectare.

### **5. 2. Ruimtelijke hoofdstructuur**

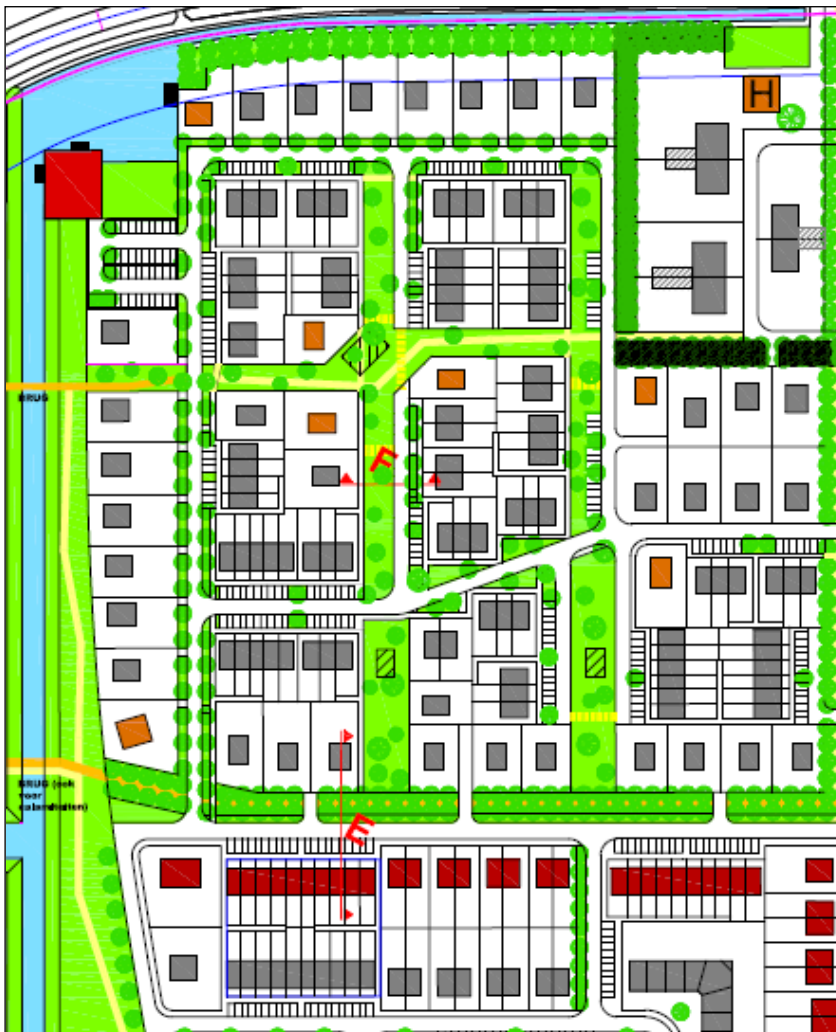
In het eindstadium van de realisatie van het nieuwe woongebied is Biddinghuizen uitgebreid tot aan de nieuwe rondweg. Deze situatie overstijgt echter de planhorizon van dit uitwerkingsplan. Binnen de looptijd van dit plan wordt fase 1 van De Graafschap gerealiseerd. In deze paragraaf komt de ruimtelijke structuur van dit gedeelte uitvoerig aan bod. Een mogelijk eindbeeld van de hoofdstructuur is gevisualiseerd op de Masterplankaart in figuur 4. Een impressie van de stedenbouwkundige opzet van fase 1 is weergegeven in figuur 5. Op de impressie is een indicatie van de te realiseren bebouwing opgenomen.

#### *Verkeer*

De nieuwe woonwijk van Biddinghuizen krijgt twee hoofdtoegangen; vanaf de rotonde bij de Dreef en vanaf de nieuwe wijkontsluitingsweg in het verlengde van de Baan. Deze laatste weg vormt tegelijkertijd de aanzet voor de nieuwe rondweg.

In het verlengde van de wijkontsluitingen loopt een parkachtige as de wijk in. Net als bij het oudste deel van het dorp het geval is, baseert het stratenpatroon van de jongste uitbreiding zich op een gridstructuur, dat de richting van het onderliggende polderlandschap volgt.

De oostelijke wijkontsluiting komt uit op een buurtweg, die zich verder vertakt naar de woonstraten van De Graafschap fase 1. Deze buurtweg is met een noodontsluiting gekoppeld aan de wijkontsluiting bij de Dreef. Ten westen van het plangebied ligt één van de twee langzaamverkeersroutes van de nieuwe woonwijk. De langzaamverkeersroutes zijn gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur. De route langs het plangebied loopt vanaf de Bremerbergweg in zuidelijke richting door de centrale groene zone en verder langs de volkstuinten en in zuidelijke richting naar het recreatieve gebied langs het Randmeer.



Figuur 5. Impressie van de stedenbouwkundige opzet van fase 1

### *Water*

Een ander structurerend element voor de nieuwe woonwijk is het water. Door de bestaande poldersloot te behouden en in De Graafschap voort te zetten, blijft het landschap leesbaar in de wijk. Zo begeleidt het water deels de buurtontsluitingen van de verschillende delen van de wijk. Ook langs de zuidrand van de wijk markeert een brede waterloop de overgang van de wijk naar het buitengebied. De twee waterlopen vormen een assenkruis, dat in De Graafschap de lange lijnen van het polderlandschap ervaarbaar maakt. De meest noordelijke waterloop ligt langs het plangebied, naast de langzaamverkeersroute.

### *Groen*

De noord-zuidgerichte waterloop begeleidt de centrale groene as, die de wijk in twee delen splitst. Ook begrenst het water het driehoekige wijkpark, dat een centraal element vormt in een samenhangende groenstructuur. Dit stelsel van parkzones maakt het voor heel Biddinghuizen mogelijk, om op verschillende manieren door het dorp te wandelen, of eromheen te lopen. Het voormalige bosgebied komt te liggen aan de 'parkway' Bremerbergweg/Oldebroekerweg en de centrale groene as, die dwars door de nieuwe wijk, langs het plangebied, naar het zuiden loopt. Deze groene as combineert de speelvoorzieningen op wijkniveau met een langzaamverkeersroute vanaf de Bremerbergweg naar het zuiden. De as verbreedt zich in zuidelijke richting tot circa 100 meter aan de zuidrand van de wijk, waar de groene zone overgaat in de volkstuinen. In het zuidelijke deel van de wijk doorsnijdt de groene as een tweetal hoven. De informele groene ruimtes in deze hoven zijn met kleinschalige wandelpaadjes onderling verbonden.

Ten slotte is ten oosten van het plangebied een open parkrand gedacht, die het polderlandschap de wijk in begeleidt. Deze open rand eindigt bij de Baan in de hoogopgaande beplanting van de boerderijkavel. Ook hier is het ritme van het omringende landschap in de wijk voelbaar.

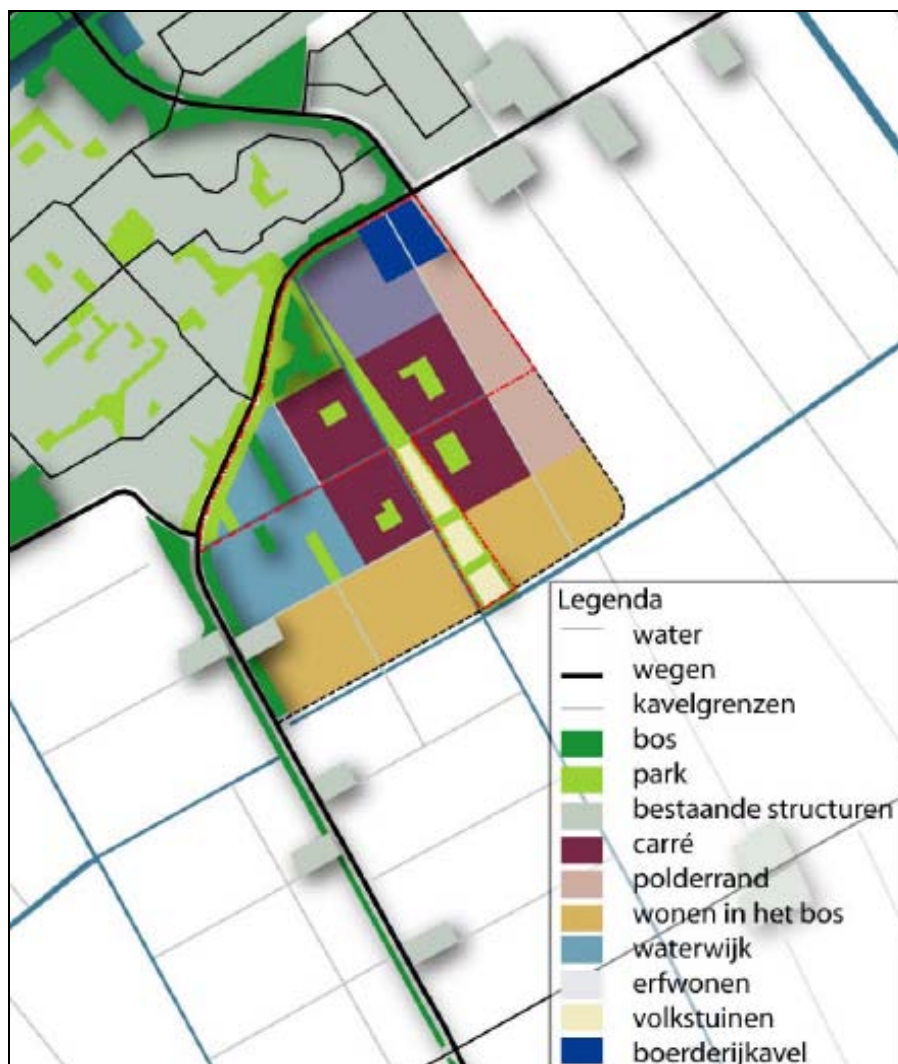
### *Bebouwing*

Op een viertal plaatsen accentueren stedenbouwkundige accenten markante plekken in De Graafschap. Één daarvan ligt aan noordwest kant van het plangebied. De hogere bebouwing markeert hier de langzaamverkeersroute, die De Graafschap met de bestaande kern verbindt. Aan de zuidrand van de Graafschap geeft een vergelijkbaar gebouw vorm aan de overgang van park naar volkstuinen. Tussen deze twee markante elementen zorgt de rand van de centrale groene as voor een bijzondere sfeer in de wijk. Langs de noordelijke helft is met 'rondgestrooide' bebouwing in een rafelige rand een woonmilieu gecreëerd, dat refereert aan de boerderijen. In het grid van de kern kan een besloten systeem van hoven worden gecreëerd, die onderling worden gescheiden door middel van een assenkruis, bestaande uit twee watergangen. Dit grid wordt onderbroken door de groene zone, bestaande uit park en volkstuinen. De watergang naar het zuidwesten splitst het oostelijke deel van de uitbreiding in tweeën, wat aanleiding is om in dit plandeel een uitgebreid stelsel van watergangen en wadi's aan te leggen. Waar de groene as de hoven doorsnijdt, is de begrenzing strakker vormgegeven, om het contrast met de kleinschalige binnenhoven te versterken.

Langs de polderrand aan de oostzijde vormt de bebouwing een gezicht van Biddinghuizen, dat al van veraf te zien is vanaf de Oldebroekerweg. De vorm is zo gekozen, dat de zo kenmerkende openheid als het ware naar binnen getrokken wordt en ook in de wijk zelf beleefbaar is.

### 5. 3. Woonmilieus

Een belangrijke kwaliteit van De Graafschap als geheel is een herkenbaar karakter van de woonmilieus. Iedere woning ontleent zijn specifieke identiteit aan de plek waar die woning staat. Meestal is niet alleen de typologie van de woning, maar ook de aangrenzende openbare ruimte bepalend voor de sfeer van het woonmilieu. Aandacht wordt daarom gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de openbare ruimte en voldoende onderhoud hiervan. De woningen zelf onderscheiden zich, per woonmilieu, telkens in zowel stedenbouwkundige als architectonische aspecten, zoals plaatsing op de kavel, oriëntatie, bouwhoogte, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik.



Figuur 6. Woonmilieus



De woonmilieus binnen het plangebied zijn de *Boerderijkavel*, het *Erfwonen*, het *Carré* en *Appartementen* (zie figuur 6). De woonmilieus zijn telkens als geheel beschreven in een karakterschets. Vervolgens is aangegeven welke elementen dit woonmilieu kenmerken. Binnen de eenheid van een woonmilieu kan de hoofdstructuur aanleiding geven voor extra accenten in de hoogte of de architectuur van de bebouwing.

#### *Het Carré*

Het Carré is een afgeleide van de gridstructuur van het centrum van Biddinghuizen. Het Carré wordt doorsneden door het assenkruis van structurende watergangen, waardoor er vier kwartieren zijn gecreëerd. De woningen aan de noordoostelijke rand van het Carré, vallen onder het plangebied De Graafschap fase 1. De Carrérand heeft een stevige opzet, die de steenachtige uitstraling van het Carré uitdraagt. De woningen hebben twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte is 6 meter, bij een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze rand uit twee haaks op elkaar staande woningrijen, waarvan één rij onderdeel uitmaakt van dit plangebied. De woningrij bestaat uit één architectuur en vormtypologie.

Toegangen tot het Carré zijn geaccentueerd en de buitenhoeken van het Carré zijn stevig aangezet met hoeken en entrees. Dit wordt gedaan door bijvoorbeeld onderscheidende nokrichting, massa, detaillering. De oriëntatie van deze woningen is tweezijdig. Woningen in de Carrérand verkrijgen identiteit door de kappen. Er komen zadeldaken en mansardekappen voor. Deels platte daken zijn ook toegestaan. Aan de noordrand zal met name de nadruk liggen op lessenaarsdaken vanwege de bezonning (zonneenergie).

Waar geen nokrichting is aangegeven is deze vrij, waardoor er ruimte ontstaat om per straatwand in de Carrérand te variëren. Dit draagt bij aan de dorps sfeer van kleinschaligheid. De vrijstaande woningen aan het landschapspark hebben een harde begrenzing met het water. Eventuele buitenruimte in de vorm van terrassen wordt meegenomen in het ontwerp.

De formele structuur van het Carré wordt doorsneden door een schegvormige centrale groenzone met park en volkstuinten. Op deze plek is het verschil tussen de rand en de binnenzijde van het Carré voelbaar.

Tussen de Carrérand en het hart van de wijk bevindt zich een overgangszone, waar een variabele kaphoogte geldt.

De gevels in het gehele Carré bestaan uit rode of bruine baksteen en de daken uit donkergrijze of zwarte dakpannen. De bebouwing is georiënteerd op de straat, met een voordeur en aanzienlijke gevelopeningen. Het verschil tussen de formele Carrérand en de informele binnenzijde wordt ook gevonden binnen de architectuurdetailering. De Carrérand kent een strakke, onopvallende detaillering waarbij weinig plasticiteit aanwezig is.

#### *Erfwonen*

Deze buurt ligt geheel binnen het plangebied en heeft een groene en ongedwongen sfeer. Als tegenhanger van de strak opgezette structuur van het Carré, is hier gekozen voor een, informele en landelijke opzet, waarbij woningen willekeurig geordend lijken te staan in het groen.

Dit wordt bereikt door een samenspel van ontwerpkeuzes, waardoor eenheid ontstaat in de buurt en onderscheid met andere woonmilieus. Veel woningen zijn direct op het groen ontsloten en de woningen hebben een zware kap. Wegen en parkeerplaatsen zijn waar mogelijk ingepakt in het groen.

Eenheid wordt gezocht in materialisatie en een hoofdvorm van één laag met dubbelhoog zadeldak. Een rij wordt als één geheel ontworpen en krijgt een accent op architectonisch niveau. Bij eventuele uitbreidingswensen in de toekomst zullen de effecten voor het blok als geheel moeten worden meegenomen en afgewogen. Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn individueel vormgegeven. Alle rijwoningen hebben een langskap. Bij vrijstaande woningen komen ook dwarskappen voor, waardoor het beeld kleinschaliger wordt.

De materialisatie bestaat uit voornamelijk rode, genuanceerde baksteen met een rieten of donkergrijs of zwartkleurig pannendak. De woningen zijn rijk gedetailleerd. De goothoogte varieert tussen 3 en 4,5 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Enkele villa's zijn beeldbepalend en hebben wat vrijheden. Zo is de nokrichting vrij en mag er een hoogteaccent zijn met een hogere goothoogte. Ook de woningen langs de groenstructuur (ten westen) en de Oldebroekerweg (ten noorden) kennen een maximale goothoogte van 6 meter.

#### *Boerderijkavel*

Dit woonmilieu is geïnspireerd op de ritmiek van bestaande boerderijkavels aan de Oldebroekerweg. De kavel bestaat uit een boerenerf omsloten door hoge populieren en dichte onderbegroeiing. Op de kavel wordt de bestaande boerderij vervangen door een nieuw ensemble van gebouwen. De hoofdwoning op de kavel is georiënteerd op de Oldebroekerweg en refereert qua materiaalgebruik aan de bestaande boerderijen uit de omgeving. De opzet van de kavel bestaat uit een ensemble van de hoofdwoning met daarbij een aantal 'schuren'. In deze schuren zijn ook woningen gevestigd. Het voorterrein is open van structuur en heeft een formele aanblik. Het ensemble wordt als geheel ontworpen, waarbij de 'hoofdgebouwen' voornamelijk zijn vormgegeven en rijker gedetailleerd zijn dan de meer sober vormgegeven 'schuren'. De architectuur is eigentijds en van hoge kwaliteit.

De kappen bestaan uit rode pannen, gebaseerd op de lokale boerderijen. Als materialisatie wordt (voornamelijk) gebruikgemaakt van materialen als beton, steen en hout. Het veelvuldig gebruik van glas ondersteunt het eigentijdse beeld. De woningen zijn georiënteerd op de straat en worden voorzien van een zadeldak. De 'schuren' hebben een zadeldak met een helling van minder dan 40 graden. Goot- en bouwhoogte van de 'hoofdbouw' is 3 respectievelijk 9 meter. De 'schuren' hebben een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 10 meter. Bijgebouwen bij de hoofdbouw en de schuren kunnen overeenkomstig de hoofdbouw worden vormgegeven of juist een geheel afwijkende moderne vormgeving van hout en glas hebben.

Parkeren vindt vanwege de grote kavels geheel plaats op eigen erf. In de openbare ruimte worden hiervoor dan ook geen voorzieningen gerealiseerd.

#### *Appartementen*

In het plangebied komt ten noordwesten een appartementengebouw. Deze staat op een essentieel punt binnen de hoofdstructuur. Het gebouw is maximaal 15 meter hoog en werkt als herkenningspunt. Er is afstand gecreëerd naar de overige woningen, waardoor het gebouw van alle kanten beleefbaar is. Het appartementsgebouw kent een formele uitstraling. De volumes zijn strak vormgegeven, ogen als een sculptuur, waarin gaten zijn gehakt en de privé buitenruimte is in het gebouw uitgesneden. Het gebouw staat met de voeten gedeeltelijk in het water. Belangrijk is dan ook dat in de architectuuropgave een koppeling met het water wordt gezocht. Dit kan onder andere door toepassing van terrassen en vlonders. Belangrijk voor het gebouw is de landschappelijke inpassing. Parkeren vindt plaats in parkeer-koffers, omgeven met hagen, waardoor ze aan het zicht worden onttrokken.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een kap. De bebouwing is alzijdig en alle functies worden gerealiseerd binnen het volume. Ruimtelijk onderbouwd mag worden afgeweken van de vorm van het grondvlak. Gevels zijn opgebouwd uit overwegend donkerkleurige (bak) steen/hout; heldere kleuren worden vermeden.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6. 1. Algemeen**

Het uitwerkingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) maken hier deel van uit. De SVBP maakt het mogelijk om uitwerkingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe uitwerkingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het uitwerkingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit uitwerkingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een uitwerkingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het uitwerkingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **6. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit uitwerkingsplan.

#### Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied hebben de bestemming "Groen". Deze bestemming is opgenomen op plaatsen waar groen wenselijk is en bebouwing onwenselijk. Naast groenvoorzieningen, zijn ook speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, water en kunstobjecten toegestaan. Ten behoeve van de ontsluiting van een aantal woningen in het plangebied zijn wegen en paden toegestaan binnen de groenbestemming.

#### Tuin

Ter plaatse van de (voor)tuinen van woningen en delen van zijtuinen geldt de bestemming "Tuin". Op gronden met deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erfafscheidingen. Binnen deze bestemming zijn verder geen overkappingen toegestaan. Middels een algemene ontheffing zijn erkers binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

### Verkeer – Verblijfsdoeleinden

Alle wegen binnen het plangebied hebben een verblijfsfunctie. Deze wegen zijn daarom allemaal bestemd als “Verkeer – Verblijfsdoeleinden”.

Naast wegen mogen binnen deze bestemming onder andere ook parkeer- en groenvoorzieningen opgericht worden. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

### Water

Vanwege het belang van de waterstructuur in de wijk, wordt de bestemming “water” geregeld. Hier zijn onder meer waterpartijen en de daarbij behorende groenvoorzieningen en bruggen toegestaan.

### Wonen

De woningen die worden gebouwd in het plangebied krijgen de bestemming “Wonen”. Om flexibiliteit binnen het plan te behouden zijn binnen de woonbestemming vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen toegestaan. De woningen moeten worden gebouwd binnen de op verbeelding aangegeven bouwvlakken. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor de verschillende soorten woningen zijn binnen de woonbestemming aparte bouwregels opgenomen.

Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen geldt dat de voorgevel ten minste 2 meter vanaf de naar de tuin gekeerde bouwgrens wordt gebouwd. Voor rijwoningen geldt dat de voorgevel op de naar tuin gekeerde bouwgrens mag worden gebouwd.

De voorgevel van alle woningen mag maximaal 5 meter vanaf diezelfde bouwgrens worden gebouwd. Hiermee wordt bereikt dat de voorgevels van de woningen niet te veel verspringen en een rustig beeld ontstaat. De naar de tuin gekeerde bouwgrens ligt op 3 meter afstand van de woonstraat, waardoor er altijd een onbebouwde strook (tuin) voor de woningen ligt.

Voor de verschillende woningen zijn, om het onderscheid te benadrukken, maximale oppervlakten vastgelegd. Vrijstaande woningen mogen het grootst zijn en rijwoningen hebben de laagste maximale oppervlakte. De woningen op de “boerderijkavels” hebben een grootschaliger karakter dan de overige woningen in het plangebied. Voor die woningen is daarom een aanduiding met een afwijkende oppervlakte opgenomen op de verbeelding. De woningen ter plaatse van die aanduiding mogen een grotere oppervlakte hebben, ongeacht de woningsoort.

De maximale goot- en bouwhoogten verschillen per woonmilieu en niet per woningsoort. In paragraaf 5.3 is hier een uitgebreide omschrijving van gegeven. De maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding. Bij ontheffing is voor sommige woningen een hogere goothoogte mogelijk ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – ontheffingsgebied”.

Bij recht is toegestaan dat 60 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits tenminste 50% van het erf onbebouwd blijft.

Aan- en uitbouwen mogen, minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Hier zijn erkers, bijgebouwen en overkappingen uitgesloten.

Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan in het plangebied. Het maximum bedrijfsvloeroppervlakte daarvan is 45 m<sup>2</sup>. Vanwege de ruimere opzet van de "boerderijkavels" in het noordoosten van het plangebied is daar een groter oppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkavel" mag de maximale bedrijfsvloeroppervlakte 100 m<sup>2</sup> bedragen. Tevens zijn ter plaatse van die aanduiding maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten en bedrijven toegestaan.

#### Wonen - woongebouw

Het appartementengebouw in het noordwesten van het plangebied is bestemd als 'Wonen - Woongebouw'. Hiervoor is de middels een aanduiding bepaald dat de maximale bouwhoogte 15 meter mag zijn. De bijgehorende parkeerplaatsen, zijn ook binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

## 7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan heeft de in de Wro vastgelegde uitwerkingsplanprocedure doorlopen. Het uitwerkingsplan heeft vanaf 10 juni 2010 tot en met 21 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken heeft een ieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. In die periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen in het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is vervolgens op 21 september 2010 ongewijzigd vastgesteld.

### 7. 2. Economische uitvoerbaarheid

In de wet is bepaald dat aangetoond moet worden of het (bestemmings)plan financieel uitvoerbaar is. Hiervoor is enerzijds de exploitatieopzet van het initiatief van belang en anderzijds het kostenverhaal (grondexploitatie).

#### *Grondexploitatie*

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën, en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het *bestemmingsplan De Graafschap*. Tegelijk met het vaststellen van het *bestemmingsplan De Graafschap* is, voor het kostenverhaal, het *Globaal exploitatieplan De Graafschap* vastgesteld. Ten behoeve van dit uitwerkingsplan moet het globale exploitatieplan nader worden uitgewerkt. De nadere uitwerking heeft geresulteerd in een herziening van het *Globaal exploitatieplan De Graafschap*. De *1<sup>e</sup> herziening van het Globale Exploitatieplan "De Graafschap", behorende bij het "1<sup>e</sup> Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1"* wordt tegelijk vastgesteld met het *1<sup>e</sup> Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1*. De grondexploitatie wordt derhalve via de publiekrechtelijke weg geregeld.

In het herziene exploitatieplan wordt een aantal zaken geconcretiseerd met betrekking tot het kostenverhaal, woningbouwcategorieën en fasering.

### *Kostenverhaal*

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, worden verhaald op de grondeigenaar. De exacte verdeling van de te verhalen kosten is opgenomen in het exploitatieplan.

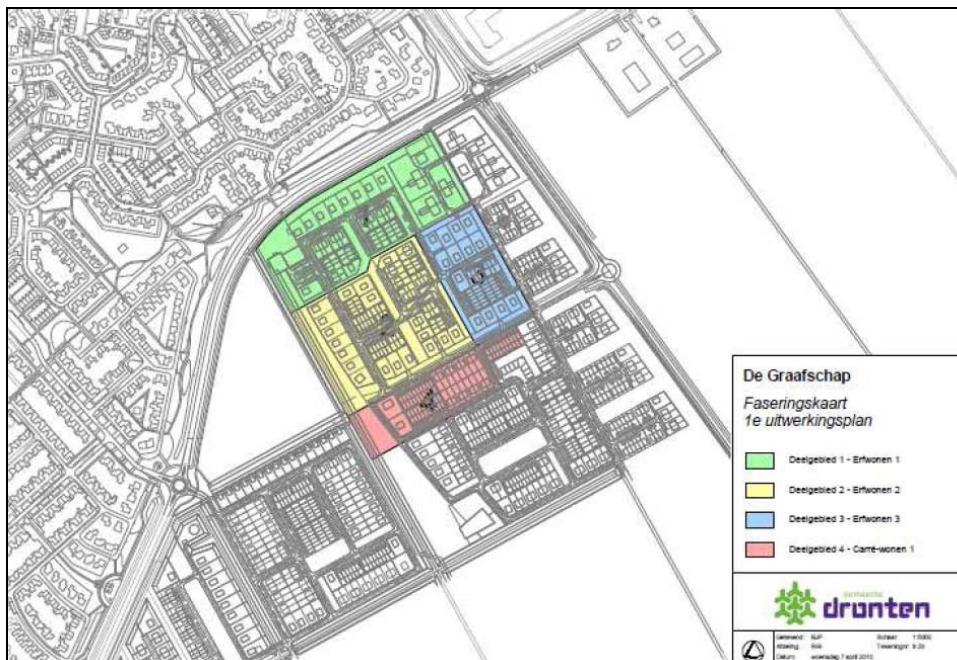
### *Woningbouwcategorieën*

In de nieuwe woonwijk worden in totaal 700 woningen gerealiseerd. Een deel daarvan wordt gerealiseerd in het plangebied van het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan. In figuur 7 is weergegeven waar sociale woningbouw gerealiseerd gaat worden (groen) en waar sprake is van particulier opdrachtgeverschap (rood).



Figuur 7. Woningbouwprogramma bij het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan





*Figuur 8. Faseringskaart bij het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan*

### *Fasering*

De gemeente heeft, door gebruik te maken verschillende uitwerkingsplannen van het globale bestemmingsplan De Graafschap, al een globale fasering aangebracht in de realisatie van de woonwijk. De fasering is in de herziening van exploitatieplan nader uitgewerkt met betrekking tot het plangebied van dit uitwerkingsplan. De fasering is opgenomen in figuur 8. Het realiseren van de woningen is verdeeld in 4 fasen. Deze fasering is gebaseerd op een uitgiftetempo van 50 tot 70 woningen per jaar.

### *Haalbaarheid*

Het exploitatieplan geeft een positief resultaat. Er is daarom sprake van een uitvoerbaar plan.

===