

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Atolwijk - Zuiderzeewijk 2011

Vastgesteld



Bestemmingsplan Atolwijk - Zuiderzeewijk 2011

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| TOELICHTING | 3 |
| Hoofdstuk 1 INLEIDING | 5 |
| 1.1 Aanleiding | 5 |
| 1.2 Ligging en begrenzing | 5 |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen | 5 |
| 1.4 Digitaal bestemmingsplan | 7 |
| 1.5 Opbouw van de toelichting | 7 |
| Hoofdstuk 2 DE HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 Algemeen | 9 |
| 2.2 Atolwijk | 10 |
| 2.3 Lelycentre en omgeving | 13 |
| 2.4 Zuiderzeewijk | 16 |
| Hoofdstuk 3 KADER | 19 |
| 3.1 Rijksbeleid | 19 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 19 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 20 |
| 3.4 Wet- en regelgeving | 29 |
| 3.5 Milieuaspecten | 40 |
| Hoofdstuk 4 UITGANGSPUNTEN | 43 |
| 4.1 Ruimtelijke aspecten | 43 |
| 4.2 Functionele aspecten | 43 |
| 4.3 Wijkontwikkelingsplan Noordoost | 45 |
| Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING | 49 |
| 5.1 Wro en Wabo | 49 |
| 5.2 De bestemmingen | 49 |
| 5.3 Dubbelbestemmingen | 56 |
| 5.4 Algemene aanduidingen | 56 |
| Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 57 |
| Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 59 |
| Bijlagen | 61 |
| Bijlage 1 Bijlage 1 Eindverslag vooroverleg en inspraak | 63 |

TOELICHTING

(vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Lelystad actualiseert de geldende bestemmingsplannen. Daarbij sluit zij aan bij verschillende landelijke doelstellingen op het gebied van de actualisering, standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Vanuit de gemeentelijke praktijk is de wens uitgesproken om te komen tot actuele bestemmingsplannen, wat concreet inhoudt dat de planregels aan moeten sluiten bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Verder is het van belang dat de planregels van dit bestemmingsplan zowel qua inhoud als qua systematiek overeenkomen met de andere bestemmingsplannen die in Lelystad (gaan) gelden.

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig. In eerste instantie gaat het om een actualisering van de planologische regelingen. De actualisering vormt de belangrijkste aanleiding van dit plan.

Daarnaast gaat op den duur het Wijkontwikkelingsplan Noordoost (WOP NO) spelen. Alleen wanneer er sprake is van concrete ontwikkelingen op basis van het WOP NO, dan worden deze meegenomen in dit plan. Overige toekomstige ontwikkelingen komen in een later stadium aan bod.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft de woonwijken Atolwijk en Zuiderzeewijk, de woonbuurten Bastion en Langevelderslag, de kantorenlocatie Lelycentre, de plantentuin Dierenweide en het sportpark Langezand. Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Lelystad (zie figuur 1). Het plangebied wordt begrensd door de Binnenhavenweg aan de noordzijde, de Zuigeplasdreef aan de westzijde, de Kustendreef aan de zuidzijde en de Oostranddreef aan de oostzijde (zie figuur 2).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

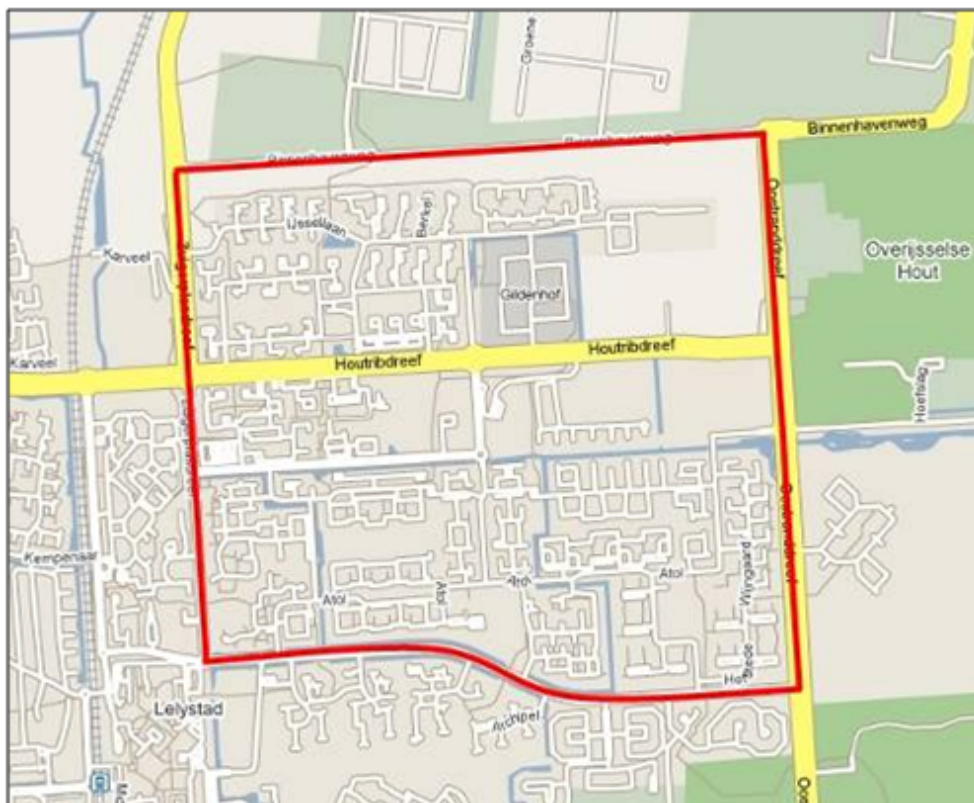
Met dit bestemmingsplan worden de volgende geldende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk herzien:

- Gildenhof (vastgesteld en goedgekeurd op 14-02-1979);
- 1^{ste} partiële herziening bestemmingsplan Gildenhof;
- Buitenplaats (vastgesteld en goedgekeurd op 14-02-1979);
- Noord-West wijk 1 (vastgesteld en goedgekeurd op 27-12-1979);
- Sportparkbuurt (vastgesteld en goedgekeurd op 27-12-1979);
- Lelystad Centrumzone Oost (vastgesteld en goedgekeurd op 27-12-1979);
- Uitwerkingsplannen I t/m IV Centrumzone Oost;
- Atol Oost (vastgesteld en goedgekeurd op 27-12-1979);
- Atol West (vastgesteld en goedgekeurd op 27-12-1979);
- Wijzigingsplan Atol West;
- Houtribpark (vastgesteld 11-12-1997, goedgekeurd 25-07-2000);
- De Meerkoet (vastgesteld 10-05-2001, goedgekeurd 31-07-2001).

(vastgesteld)



figuur 1. Ligging van het plangebied in Lelystad



figuur 2. Begrenzing van het plangebied

1.4 Digitaal bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgezet als een digitaal bestemmingsplan, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dit sinds 1 januari 2010 voorschrijven. Van het bestemmingsplan is ook een analogo exemplaar beschikbaar, dit is een uitdraai van het digitale plan.

Het digitale plan voldoet aan alle wettelijke eisen die hieraan gesteld worden. Door de digitalisering kan het bestemmingsplan in automatiseringssystemen worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld ontsluiting via internet. Ook kan het plan gemakkelijk worden uitgewisseld met andere overheden.

1.5 Opbouw van de toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (De huidige situatie) een beeld gegeven van de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het kader geschetst waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied moeten plaatsvinden. Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad is geformuleerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving voor water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit voortvloeien. Tot slot worden de milieuvorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld. In hoofdstuk 4 (Uitgangspunten) wordt voor alle nieuwe ontwikkelingen het gewenste programma in hoofdlijnen aangegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en een handleiding bij de juridische regeling gegeven. In hoofdstuk 6 volgt een verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan waarbij ook inzicht wordt gegeven op de grondexploitatie.

Hoofdstuk 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. Het plangebied is op te delen in drie deelgebieden, namelijk Atolwijk, Lelycentre en omgeving en Zuiderzeewijk (zie figuur 3). Omdat de deelgebieden qua ruimtelijke en functionele structuur van elkaar verschillen, worden ze gescheiden behandeld.



figuur 3. De verschillende buurten

2.1 Algemeen

De ruimtelijke en functionele structuur van de deelgebieden in het plangebied verschillen erg van elkaar. Wel heeft het plangebied te maken met enkele hoofdstructuren die op stadsniveau van belang zijn, namelijk groen-, water- en infrastructuur. Deze worden hierna beschreven.

2.1.1 Groen- en waterstructuur

In het plangebied zijn verschillende groenstructuren die op stadsniveau van belang zijn. Allereerst zijn dit de groenstroken langs de dreven (Houtribdreef, Oostranddreef, Zuigerplasdreef, Kustendreef). Dit groen vormt op stadsniveau een groen netwerk. De dreven hebben een breed profiel. Ze bestaan uit drie groenstroken, met gras en een laanbeplanting en/of solitaires.

In het gebied tussen Lelycentre, Houtribdreef, Polderdreef en Parkdreef ligt een groengebied dat gebruikt wordt als plantentuin en dierenweide. Het is een park met

(vastgesteld)

hoofdzakelijk bomen, bosschages en struweel en - in mindere mate - grasvelden. De ruimtelijke structuur bestaat uit voornamelijk ronde vormen en wordt hoofdzakelijk bepaald door de paden. Door het gebied lopen twee hoofdontsluitingsroutes voor langzaam verkeer, in noord-zuid- en in oost-westrichting.

Het gebied ten oosten van het woongebied Langevelderslag bestaat voornamelijk uit bos. Het heeft een rationele structuur, met wandelpaden. Enkele grasvelden vormen een onderbreking van het bos. In de noordwesthoek, ten noorden van het woongebied Langevelderslag, ligt een (stads)camping. De camping bestaat uit diverse grasvelden, omgeven door boomsingels en bos. Op die grasvelden zijn de kampeermogelijkheden. De omgeving is bosrijk.

Een vierde grote groengebied is het Sportpark Langezand. Dit sportpark kent een rationele structuur die wordt gevormd door de verschillende sportvelden (voetbalvelden). De velden zijn omgeven door groensingels, solitair en bos (noord- en oostzijde).

2.1.2 Infrastructuur

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door dreven. Deze dreven vormen de hoofdontsluiting van de stad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ontsluitingsring rond het centrum en radialen.

De Houtribdreef en Oostranddreef langs het plangebied zijn een deel van de ontsluitingsring van Lelystad. De Zuigerplasdreef (zuid) en de Kustendreef zijn radialen, dit zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het stadscentrum naar de ring.

Het noordelijk deel van de Zuigerplasdreef en de Binnenhavenweg zijn een deel van de ontsluiting van de ring naar Houtribweg en A6.

Voor de ontsluiting van de buurten in het plangebied op de ring, zijn de Houtribdreef, de Polderdreef en de Parkdreef belangrijke wegen.

De dreven hebben een breed profiel, bestaande uit twee keer twee rijbanen, onderling van elkaar gescheiden door een brede groenstrook.

2.2 Atolwijk

De Atolwijk is het meest zuidelijke deel van het plangebied. De wijk wordt aan de westzijde begrensd door de Zuigerplasdreef, aan de zuidzijde door de Kustendreef en aan de oostzijde door de Oostranddreef. Aan de noordzijde wordt de grens deels gevormd door de Polderdreef en deels door het groen en water tussen Langevelderslag en Atolwijk Oost (zie figuur 4).

De wijk is gebouwd in de periode tussen 1960 en 1990, de oudste delen bevinden zich aan de westzijde van de wijk.

2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdstructuur van de Atolwijk als geheel wordt bepaald door een orthogonaal patroon van structuurlijnen, die worden gevormd door hoofdontsluitingswegen, groen en water.



figuur 4. Begrenzing Atolwijk

De hoofdstructuur van Atolwijk Oost wordt bepaald door een ruitvormige hoofdontsluiting en groen- en waterstructuren in een orthogonaal patroon. De groen- en waterstructuren zijn deels aan de hoofdontsluiting gekoppeld, waardoor een groen beeld van de buurt ontstaat.

In het oostelijk deel van de wijk (ten oosten van de Parkdreef) is deze rationele planstructuur ingevuld met verschillende buurtjes of ensembles. In het westelijke deel van de wijk (ten westen van de Parkdreef) wordt de rationele planstructuur verder versterkt door rationele en gestempelde verkavelingen. Omdat deze twee delen qua structuur van elkaar verschillen, worden beide delen apart beschreven.

Atolwijk Oost

Het algemene bebouwingsbeeld van Atolwijk wordt bepaald door ensembles met een min of meer gelijke grootte. Er is een grote variatie aan woningtypen in Atolwijk Oost, namelijk; rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.

Bij de grondgebonden woningen gaat het voornamelijk om woningen van één of twee lagen, met een zadeldak. Sporadisch komen andere dakvormen voor, bijvoorbeeld een lessenaarsdak. Bij de gestapelde woningen gaat het om gebouwen van vier lagen zonder kap.

Atolwijk West

Het algemene bebouwingsbeeld van Atolwijk West wordt bepaald door een groot ensemble met twee- en drielaagse rijwoningen met een platte kap in een gestempelde verkavelingseenheid. Daarnaast komen een tweetal kleinere ensembles voor met een sterk afwijkend beeld en andere woningtypen. In Atolwijk West is een geringer aantal woningtypen dan in Oost. In het westelijk deel gaat het voornamelijk om grondgebonden rijwoningen.

In mindere mate is er sprake van gestapelde woningen in appartementengebouwen. Deze gebouwen bestaan voornamelijk uit vier lagen met een plat dak.

In een klein deel van Atolwijk West is sprake van patiowoningen. Deze woningen hebben één laag met een plat dak. Daarbij zijn ondergeschikte dakopbouwen met een

lessenaarskap aanwezig.

2.2.2 Groen en waterstructuur

Een deel van de hoofdstructuur van Atolwijk wordt gevormd door de grotere groen- en waterstructuren in de buurt. Deze bestaan voornamelijk uit grasstroken met solitairen of een laanbeplanting en, in mindere mate, struweel. In sommige gevallen is ook sprake van een waterloop in de groenstructuur. Het snippergroen in de buurt bestaat voornamelijk uit een lage begroeiing (gras, struweel) met een of diverse solitaire bomen.

De grondgebonden woningen hebben zowel een voor- als een achtertuin. De appartementengebouwen staan in openbaar gebied, dit zowel in de vorm van groen als verharding (trottoir, straat of parkeerterrein).

2.2.3 Functionele structuur

De hoofdfunctie van Atolwijk is wonen. Daarnaast zijn er echter ook zes scholen, twee buurthuizen, een supermarkt, een kerk en medische voorzieningen te vinden.

De scholen zijn geclusterd in drie gebieden in de wijk, namelijk een cluster westelijk, een cluster zuidelijk en een cluster oostelijk in de wijk. De twee buurthuizen zijn gelegen centraal in Atolwijk West en zuidelijk in Atolwijk Oost. De supermarkt ligt centraal in Atolwijk Oost, de kerk bij het scholencluster zuidelijk in de wijk en de medische voorzieningen noordwestelijk in Atolwijk Oost.

2.2.4 Infrastructuur

De infrastructuur van Atolwijk bestaat uit buurtontsluitingswegen, woonstraten en langzaam verkeersroutes.

De orthogonale (grid)structuur van de buurtontsluitingswegen (Atol, Duin, Parkdreef, Geul en Plantage) vormen een belangrijke drager voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. De buurtontsluitingswegen hebben dan ook een breder profiel dan de woonstraten en hebben in de meeste gevallen fietsstroken aan beide zijden van de weg. Deze wegen zijn voornamelijk uitgevoerd in asfalt, er is een maximumsnelheid van 30 km/uur toegestaan.

De woonstraten, ook wel erfontsluitingswegen genoemd, hebben als belangrijkste functie de afzonderlijke woningen te ontsluiten. Deze wegen hebben geen duidelijke hoofdstructuur, maar zijn aangelegd zoals ze voor hun gebruikers het beste functioneren. De wegen zijn smaller dan de buurtontsluitingswegen. Ze zijn voornamelijk uitgevoerd in klinkers en hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Door de hele Atolwijk lopen diverse routes die speciaal bestemd zijn voor langzaam verkeer (fietsers, wandelaars, et cetera). Deze routes zorgen voor korte verbindingen tussen verschillende buurten en groengebieden van Lelystad. In Atolwijk liggen deze routes voornamelijk in groenstroken. Ze zijn noord-zuid en - in mindere mate - oost-west gericht.

Parkeren

Omdat Atolwijk voornamelijk uit rijwoningen bestaat, is er bij veel woningen geen parkeermogelijkheid op eigen erf. In de openbare ruimte zijn daarom parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn veelal geconcentreerd in stroken langs de weg of in kleinere parkeerterreinen, daarbij is hoofdzakelijk sprake van haaks parkeren.

Bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen vindt parkeren zoveel mogelijk plaats op eigen erf. Bij de gestapelde woningen en voorzieningen zijn centrale parkeerterreinen

aangelegd, waar bewoners en bezoekers kunnen parkeren.

2.3 Lelycentre en omgeving

Het deelgebied Lelycentre en omgeving (en omgeving) wordt aan de westzijde begrensd door de Zuigerplasdreef, aan de noordzijde door de Houtribdreef, aan de oostzijde door de Oostranddreef en aan de zuidzijde door het groen en water tussen Langevelderslag en Atolwijk Oost (zie figuur 5).

Het deelgebied Lelycentre e.o. is gerealiseerd tussen 1965 en 2002.



figuur 5. Begrenzing lelycentre e.o.

2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Omdat dit gebied uit diverse delen - met verschillende functies (wonen, werken, et cetera) en (bouw)periodes - bestaat, wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van de delen hierna afzonderlijk besproken.

Bastion

Dit gebied ligt in de noordwestelijk hoek van het deelgebied Lelycentre en omgeving. Het wordt gekenmerkt door een centraal assenkruis van langzaam verkeersroutes. Daarnaast is er sprake van een hovenstructuur; de bebouwing is daarin rondom parkeer- en groene hoven gesitueerd. Hierdoor ontstaan een aantal grote, geopende bouwblokken.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit grondgebonden rijwoningen en gestapelde woningen (maisonnettes), binnen één architectonisch stijl. De rijwoningen bestaan uit maximaal twee lagen met een zadeldak. De maisonnettes bestaan uit twee tot drie lagen met een kap, op die kap een relatief smalle dakopbouw met een zadeldak.

Lelycentre

Het Lelycentre is opgezet als een wijkcentrum, waarin voornamelijk kantoren en andere grotere voorzieningen zijn gerealiseerd. Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet zijn de naast of tegen elkaar geplaatste gebouwen, die weinig onderlinge relatie hebben. De hoofdstructuur van deze locatie wordt bepaald door een centrale ontsluitingsweg met verschillende zijtakken naar beide zijden. De verkavelingstructuur is rationeel en lijkt ingegeven door de geplande functie van het gebied.

Bebouwing

De afzonderlijke kavels zijn per kavel anders ingericht; er is een weinig eenduidig bebouwingsbeeld. De gebouwen verschillen onderling in bouwhoogte van minimaal 3,5 tot maximaal 35 meter. Maar ook per gebouw kan de bouwhoogte variëren. Vrijwel alle gebouwen hebben een overwegend platdak.

(vastgesteld)

Langevelderslag

Dit gebied ligt in het groen ten oosten van de Parkdreef. De buurt heeft een buurtontsluitingsring, met daaraan ook ringvormige vertakkingen. Door het geknikt verloop van de straten ontstaan voortdurend wisselende perspectieven. De woningen zijn hoofdzakelijk vrijstaand op relatief grote kavels, waardoor het hoofdbeeld van de buurt groen is. De woningen zijn zowel haaks als evenwijdig aan de weg gesitueerd. Naast de vrijstaande woningen komen enkele patiowoningen voor.

Bebouwing

De vrijstaande woningen bestaan uit één laag met een kap. De kapvorm varieert onderling, er is overwegend sprake van zadeldaken, maar er komen ook dwars- en schildkappen voor. Ook ondergeschikte dakopbouwen met plat dak, bijvoorbeeld een slaapkamer, komen voor.

Bij de patiowoningen gaat het om plat afgedekte woningen van hoofdzakelijk één bouwlaag en maximaal twee bouwlagen. De patiowoningen zijn met maximaal vier woningen aaneengeschakeld.

2.3.2 Groen- en waterstructuur

In het Lelycentre e.o. zijn enkele grotere groengebieden (o.a. de plantentuin en dierenweide) te onderscheiden, deze zijn eerder beschreven in paragraaf 2.1. In het deelgebied zelf zijn enkele groene hoven, laanbeplantingen en snippergroen te vinden. De groene hoven worden gekenmerkt door een variatie van gras, struweel en bomen/boschages. De laanbeplantingen bestaan voornamelijk uit gras met daarin solitaire bomen.

Het snippergroen heeft veelal een lage begroeiing (gras, struweel) met een solitaire boom.

Bij de grondgebonden woningen is sprake van zowel een voor- als een achtertuin. Bij de maisonnettes is op de begane grond sprake van een tuin aan één zijde. De andere zijde grenst meestal aan openbaar gebied (trottoir).

2.3.3 Functionele structuur

Bastion en Langevelderslag

In de buurten Bastion en Langevelderslag is wonen de belangrijkste functie. In deze woonbuurten is geen sprake van functiemenging. Wel bestaat de mogelijkheid van aanwezigheid van bedrijfes aan huis.

Lelycentre

Omdat het Lelycentre bij de ontwikkeling van de stad als nieuw centrum voor de wijk bedoeld was, zijn er verschillende functies gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan zijn overheidsinstellingen. Daarnaast bevinden zich in het Lelycentre een wijkwinkelcentrum, verzorgingshuis met aanleunwoningen, een gezondheidscentrum en overige kantoren. Langs de straat Parkzijde bevinden zich, in een klein cluster, 28 patiowoningen.

Stadscamping De Houtrib

Ten noordoosten van Langevelderslag ligt camping De Houtrib. De hoofdstructuur van de camping is gebaseerd op een centrale ringweg, met daaromheen velden voor tenten en/of caravans. Op de camping is naast een bedrijfswoning, sanitaire bebouwing aanwezig. Ook bevinden zich op het terrein van de camping een bed-and-breakfast, stacaravans en een trekkershut. Daarbij gaat het om bebouwing van geringe afmeting,

die uitsluitend bedoeld is voor de camping.

Overige functies

Tussen de Langevelderslag en de Oostranddreef ligt een bosgebied. Dit bosgebied is een uitloper van het Overijsselse Hout, dat ten oosten van de Oostranddreef ligt. Het bos wordt passief gebruikt voor recreatie.

Tussen de Langevelderslag en de Parkdreef liggen verschillende gebouwen, waaronder het multifunctioneel sportcentrum De Koploper (Badweg 21). Daarnaast zijn ook het Health Center Lelystad (Badweg 10) en De Heeren van Stael (Badweg 17) gevestigd. In deze laatste zijn een kinderspeelparadijs, een bowlingcentrum en zalenverhuur te vinden. De architectuur en afmetingen van de bebouwing is een direct resultaat van de functie ervan.

In de noordwestelijke oksel van de kruising tussen de Polderdreef en de Parkdreef staat een woongebouw, hierin zijn meer appartementen gevestigd. Het gebouw bestaat uit maximaal 6 bouwlagen. Direct ten noorden van dit woongebouw ligt een kinderboerderij met een parkeerterrein. Daarnaast ligt tussen het Lelycentre, de Houtribdreef, de Parkdreef en de Polderdreef een groot park, met daarin een dierenweide en een plantentuin.

2.3.4 Infrastructuur

Lelycentre e.o. wordt omgeven door dreven, maar midden door dit deelgebied loopt ook de Parkdreef. De Parkdreef is niet alleen belangrijk voor de ontsluiting van het deelgebied, maar ook voor de ontsluiting van Atolwijk en Zuiderzeewijk op bijvoorbeeld de ring van Lelystad. Alleen de bebouwing aan de Badweg heeft een ontsluiting direct op de Parkdreef.

Opvallende elementen zijn de bruggen over zowel de Houtribdreef als de Zuigerplasdreef en Polderdreef. Deze zijn bestemd voor langzaam verkeer en zorgen voor een korte onderlinge verbinding tussen de verschillende (woon)gebieden in en buiten het plangebied.

Bastion

Het Bastion heeft een directe aansluiting op de Houtribdreef en een indirecte via het Lelycentre op de Polderdreef. In het Bastion zelf is slechts één ontsluitingsweg, daarop zijn enkele aftakkingen met hoven. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in deze hoven, op grote parkeerplaatsen.

Opvallend is de grote hoeveelheid verharding voor het langzaam verkeer.

Lelycentre

Lelycentre heeft twee ontsluitingswegen op de Houtribdreef en twee op de Polderdreef. De wegen lopen niet door in het plangebied. Het doel is de auto's op de grote parkeerplaatsen in het Lelycentre te brengen. Het parkeren voor de gebruikers van het Lelycentre vindt daarom ook plaats op deze parkeerplaatsen.

Langevelderslag

Langevelderslag heeft één buurtontsluitingsweg, met verschillende zijtakken (woonstraten). Deze hiërarchie is terug te vinden in het profiel van de wegen. Het parkeren vindt op het erf bij de woningen plaats. Bovendien is vooral het profiel van de woonstraten niet geschikt voor parkeren langs de straat.

Overige gebieden

(vastgesteld)

Bij de overige functies in dit plandeel wordt het parkeren geregeld op eigen terrein. Daarbij is hoofdzakelijk sprake van parkeren op grotere centrale parkeerplaatsen direct bij de betreffende functie.

2.4 Zuiderzeewijk

De Zuiderzeewijk is het meest noordelijke deel van het plangebied. De wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Binnenhavenweg, aan de oostzijde door de Oostranddreef, aan de zuidzijde door de Houtribdreef en aan de westzijde door de Zuigerplasdreef (zie figuur 6). De wijk is gerealiseerd in de periode 1966 - 1973 en was daarmee een van de eerst ontwikkelde woonbuurten in Lelystad.

2.4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de Zuiderzeewijk is kenmerkend voor het functionalistisch bouwen in laagbouw. De hoofdstructuur wordt bepaald door een orthogonaal (grid) patroon van structuurlijnen; hoofdonthutingswegen, groen en water. Deze planstructuur wordt verder versterkt door een rationele en gestempelde verkaveling. Redelijk centraal in de wijk is een langgerekte groenzone gelegen, waarin scholen en andere voorzieningen te vinden zijn. Het bedrijventerrein zuidoostelijk in de wijk kent ook een rationele verkaveling, met een orthogonale (grid) structuur.

Bebouwing

Bij de bebouwing gaat het bij de grondgebonden woningen hoofdzakelijk om woningen van 2 tot 3 lagen met een platte kap. Slechts in enkele gevallen zijn de grondgebonden woningen voorzien van (2 lagen met) een kap. Bij de appartementgebouwen is sprake van 3 tot 4 bouwlagen met een platdak.



figuur 6. Begrenzing Zuiderzeewijk

2.4.2 Groen- en waterstructuur

Het algemene beeld van de Zuiderzeewijk wordt bepaald door de aanwezigheid van veel groen. Zo is er op wijk niveau een duidelijk groen netwerk in orthogonale (grid) structuur te onderscheiden. Deze wordt gevormd door groenstroken langs de IJssellaan, Parkdreef, Val van Urk, Waddenlaan, Sportparkweg en de groenzone rond de voorzieningen centraal in de wijk.

Verder bestaat het groen in de wijk uit openbare groenstroken rond de appartementengebouwen. De grondgebonden woningen hebben hoofdzakelijk zowel een voor als achtertuin. Het openbare groen rond deze laatste groep heeft kleinere afmetingen dan rond de appartementengebouwen en daarom ruimtelijk minder van belang.

De hele noordrand van de Zuiderzeewijk bestaat uit een bosstrook, met een breedte van circa 100 m.

Op enkele plaatsen in Zuiderzeewijk komt water voor. Zo ligt er een vijver bij de IJssellaan en zijn er enkele bredere sloten te vinden, bijvoorbeeld langs de Sportparkweg, Parkdreef en IJssellaan. Deze wateren liggen in groenstroken.

2.4.3 Functionele structuur

Het grootste deel van de Zuiderzeewijk heeft de functie wonen. Daarnaast is er in het zuidwestelijke deel van de wijk een groenstrook met verschillende voorzieningen, waaronder scholen en een buurthuis.

Verder is sprake van kleinschalige gemengde bedrijvigheid op het bedrijventerrein Gildenhof. Het gaat daarbij om onder andere auto(reparatie)bedrijven, groothandels en grootschalige detailhandelsvestigingen (bijvoorbeeld bouwmarkten). Daarnaast zijn op het bedrijventerrein twee tankstations aanwezig waar ook LPG wordt verkocht.

Het oostelijke deel van het deelgebied Zuiderzeewijk bestaat uit het sportcomplex Langezand. Op dit sportcomplex zijn o.a. een ijsbaan, voetbalvelden, tennisbanen met de daar bijhorende kantines en kleedruimten te vinden.

2.4.4 Infrastructuur

In de Zuiderzeewijk is sprake van twee grotere ontsluitingsroutes; de route IJssellaan - Parkdreef en de route Zuiderzeelaan - Waddenlaan. De route Zuiderzeelaan - Waddenlaan is bedoeld voor de ontsluiting van het zuidwestelijke woongebied van de wijk. Via de Val van Urk is deze route verbonden met de route IJssellaan - Parkdreef, die het overige deel van het woongebied ontsluit. De overige straten in Zuiderzeewijk zijn bedoeld als woonstraten.

Het sportpark Langezand en het bedrijventerrein Gildenhof hebben ieder eigen ontsluiting op de Sportparkweg, Parkdreef en de Houtribdreef.

Parkeren

Bij de woningen wordt in parkeerhoven oplossing geboden voor het parkeren van bewoners en bezoekers van de wijk. De voorzieningen in de groenstrook in Zuiderzeewijk kunnen ook gebruik maken van deze parkeerhoven.

Op het bedrijventerrein Gildenhof is het parkeren opgelost op de parkeerplaatsen (dwarsparkeren) langs wegen. Per bedrijf is ook de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren.

Het sportpark heeft een centraal parkeerterrein, gelegen aan de Sportparkweg. Dit parkeerterrein biedt parkeerruimte voor gebruikers en bezoekers van het park.

Hoofdstuk 3 KADER

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente en de wet- en regelgeving voor de diverse omgevingsaspecten, waaronder het aspect milieu, aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen de gewenste ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan kunnen plaatsvinden.

3.1 Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied valt buiten de nationale RHS. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Hiermee is vooral het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader.

3.2 Provinciaal beleid

In het *Omgevingsplan Flevoland 2006* is het beleid gericht op een evenwichtige groei van Flevoland. De provincie richt zich hierin op diverse beleidsgebieden. De voor het plangebied van belang zijnde beleidsgebieden staan hierna beschreven.

Wonen

Naast kwantitatieve doelstellingen op het gebied van bevolkingstoename en woningbouw, heeft de provincie ook tot doel om een kwaliteitsslag voor de woonomgeving na te streven. Het beleid is erop gericht om bij de bouw van nieuwe woningen te zoeken naar een balans tussen uitbreiding en herstructurering. De provincie ziet op die manier mogelijkheden om goed in te kunnen spelen op de behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus, de verweving van functies en het zoeken naar de combinaties van wonen, werken en zorg op wijk- en/of buurniveau. De verdere invulling van deze opgave laat de provincie aan de gemeenten zelf over.

Specifiek voor Lelystad wordt gestreefd naar een woningvoorraad van 75.000 in 2030. De behoefte aan specifieke woonmilieus is voor Lelystad een speciaal aandachtspunt, waarbij de provincie goede mogelijkheden ziet in de ontwikkeling van waterfronten.

Bedrijventerreinen en overige werklocaties

De ontwikkeling en realisatie van werklocaties is een verantwoordelijkheid van gemeenten en private partijen en is sterk afhankelijk van marktontwikkelingen. In het provinciaal beleid gaat het om de afstemming van ontwikkelingen op de bedrijven en kantorenmarkt. De provincie heeft hiervoor locatiebeleid opgesteld. Dit beleid is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland. Daarbij wordt gestreefd naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen. Lelystad valt binnen het gebied van het provinciale locatiebeleid. Het provinciaal beleid is verder uitgewerkt in de Gemeentelijk Visie Vestigingsbeleid, deze wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Recreatie en toerisme

De provincie ziet goede mogelijkheden om de sector recreatie en toerisme in Flevoland verder te ontwikkelen. Flevoland kan hierin een opvangfunctie voor de Veluwe en de NoordMeugel van de Randstad gaan vervullen. De provincie heeft op dit beleidsterrein echter geen wettelijke rol, maar wil de belangen op bovengemeentelijk niveau bundelen. Het provinciale recreatiebeleid heeft daarom op dit bestemmingsplan geen invloed.

Natuur

Er is in Flevoland sprake van prioritaire en waardevolle gebieden. Deze gebieden vormen samen de kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Flevoland. Deze gebieden zijn van bovenlokaal belang. De - in het omgevingsplan aangegeven - "overige EHS" hebben een hoge lokale waarde, deels door de ligging in of nabij de kernen, maar soms ook door bijzondere waarden of elementen. Het gebied direct ten oosten van het plangebied, het Overijsselse Hout, valt in de overige EHS.

Het is de bedoeling van de provincie de natuur te beschermen en ontwikkelen. Toch moet er ook ruimte zijn om andere maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en recreatie, optimaal vorm te kunnen geven.

Bij de kerngebieden van de EHS 'nee, tenzij'-regime gevoerd: nieuwe activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de beschermde habitats en soorten daarvan geen schade ondervinden.

Bij de overige EHS is sprake van een saldobenadering, waarbij nadrukkelijker dan bij de waardevolle gebieden ook verplaatsing aan de orde kan zijn.

De provincie heeft hierin een toetsende rol. In eerste instantie ligt de afweging van ontwikkelingen in de EHS bij de gemeente.

3.3 Gemeentelijk beleid

Vanuit gemeentelijk beleid zijn meerdere geldende beleidstukken van belang voor het bestemmingsplan. De bedoelde beleidstukken worden in deze paragraaf beschreven.

3.3.1 Structuurplan Lelystad 2015

Het structuurplan is vastgesteld op 7 april 2005 en bevat een visie op de integrale leefomgeving, waarbij behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad. Naar verwachting telt de stad in 2015 80.000 inwoners en heeft het 32.000 arbeidsplaatsen. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door de ontwikkeling van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling.

Woonomgeving / woningvoorraad

Het beleid is voor de bestaande woongebieden in Lelystad, waaronder voor de woonbuurten in het plangebied, is in het algemeen gericht op de handhaving van de kernkwaliteiten en daar waar noodzakelijk de verbetering van de woonomgeving door middel van herstructurering of herontwikkeling.

In het Structuurplan is Lelystad ingedeeld in elf samenhangende gebiedseenheden, de zogenaamde wooneilanden. Voor elk wooneiland zijn de gewenste identiteit en sfeer en de daarbij horende (transformatie)opgaven beschreven. Het uiteindelijke doel is om voor elk eiland een prettige, veilige en duurzame woon- en leefomgeving te behouden/te creëren. Volgens deze indeling valt het plangebied binnen twee van deze wooneilanden;

De Groene Kamers (2) en De Oorsprong (6).

De buurten Atolwijk, Bastion, Lelycentre en Langevelderslag vallen onder Wooneiland 2, De Groene Kamers. De gemeentelijke opgave voor deze buurten bestaat voornamelijk uit de verbetering van de ruimtelijke structuur, zonder dat er grote verschuivingen optreden voor de stedenbouwkundige opzet en de woningtypen. De nadruk komt daarbij te liggen op de verbetering volgens opwaardering van de openbare ruimte.

Specifiek wordt voor het Lelycentre vermeldt dat hier de opgave bestaat uit de vernieuwing van de opzet en status van dit totale gebied en zijn omgeving. Hierbij wordt uitgegaan van een verandering van hoofdfunctie van het gebied, van kantoren naar wonen. Er wordt een afzonderlijke visie voor opgesteld.

Verder kunnen binnen de groenzone in de Atolwijk, met behoud van de groenzone, gebouwen met buurtfuncties ontwikkeld worden. Ook voor de bestaande schoollocaties worden plannen ontwikkeld voor herinvulling met woningbouw.

Zuiderzeewijk, Gildenhof en Langezand horen bij Wooneiland 6, De Oorsprong. De opgave van dit wooneiland schuilt vooral in de herstructurering en woningverbetering in Zuiderzeewijk. Een herstructurering moet de stedenbouwkundige opzet van de wijk respecteren. Ook enkele bebouwingskenmerken zijn typerend voor de bouwperiode van de Zuiderzeewijk.

Specifiek wordt voor dit wooneiland aangegeven dat de mogelijkheid bestaat dat het ijsbaangebied (sportpark Langezand) op den duur een andere bestemming kan krijgen. Dit is echter pas aan de orde wanneer een gelijkwaardige of betere locatie voor de ijsbaan is gevonden. Op de structuurplankaart is het ijsbaangebied aangeduid als 'Wonen tot 2015'. Omdat voor dit gebied nu nog geen concrete plannen zijn, wordt voor deze mogelijke nieuwbouwlocatie in dit bestemmingsplan nog geen juridisch-planologisch kader geboden.

Verder wordt voor de Gildenhof specifiek genoemd dat de opgave hiervoor is om een eenduidig bedrijfsprofiel door te laten werken in uitstraling, verkaveling en inrichting van de openbare ruimte. Een herstructurering van dit bedrijventerrein naar een nadrukkelijker bedrijfsprofiel is gewenst, dit wordt gezien in het licht van de totale structuur van werkgebieden.

Werken

Gildenhof is een werkeiland, dat ligt in een wooneiland. De eventuele herontwikkeling hiervan wordt als onderdeel van de transformatie van de wooneilanden nader uitgewerkt. Bij deze uitwerking zijn duurzaamheid en externe veiligheid belangrijke begrippen.

Bij duurzaamheid gaat het voornamelijk om de stimulering van verbetering van de duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein. Concrete projecten op dit gebied betreffen onder meer energie- en warmte-uitwisseling, gezamenlijke inkoop van diensten, gezamenlijke afvalverwijdering, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, efficiënt ruimtegebruik en vervoersmanagement.

De externe veiligheid op bedrijventerreinen komt vooral aan de orde bij (her)inrichtingsplannen. Daarbij moeten de uitkomsten van de inventarisatie voortdurend tegen het licht worden gehouden op hun haalbaarheid ten opzichte van de risico's en de mogelijkheden tot het verminderen van de risico's. Verder wordt het vestigingsbeleid van bedrijven standaard getoetst aan de normen zoals die opgenomen zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

(vastgesteld)

Voorzieningen

Voor het onderdeel voorzieningen is het beleid gericht op het handhaven van de belangrijke voorzieningen in de wooneilanden. Dit houdt in dat elk eiland of cluster van eilanden haar eigen centrum en basisvoorzieningen heeft op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs en eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals een huisarts en een fysiotherapeut. De koppeling van wonen, zorg, welzijn en sociale veiligheid is daarbij een punt van aandacht.

In het plangebied zijn diverse voorzieningen aanwezig, waarin een aantal van de genoemde voorzieningen is of kunnen worden ondergebracht. In het Structuurplan worden vooral uitspraken gedaan over de toekomst van de kantoren in het Lelycentre. Het doel is de kantoren te herontwikkelen en daarbij het woonzorg-concept te betrekken. Een woonzorg concept vormt een goede aanvulling voor de al aanwezige voorzieningen. De voorzieningen in het Lelycentre kunnen daarmee een hoogwaardig karakter krijgen.

Groen

De identiteit van Lelystad wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een grootschalige stedelijke groenstructuur en de daarin aanwezige samenhang tussen groen en water. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om deze identiteit te waarborgen en de stedelijke hoofdstructuur te handhaven en daar waar mogelijk te versterken.

Door de versterking van de recreatieve waarde, de toegankelijkheid en de bruikbaarheid én het tegengaan van versnippering van natuur en landschap kan de verbinding worden versterkt tussen de grote groengebieden Oostvaardersplassen, het Hollandsehout, Geldersehout en Overijsselse Hout, het Zuigerplasbos, 't Bovenwater en het Natuurpark. De in het plangebied gelegen uitloper van de Overijsselse Hout maakt deel uit van deze stedelijke groenstructuur.

Naast de zorg voor de grootschalige groenelementen, vormt de beheersbaarheid van het wijk- en buurtgroen in het plangebied een punt van aandacht. Het beleid is gericht op het behoud van de eigen identiteit van het plangebied met het wijk- en buurtgroen. Waar nodig wordt het wijk- en buurtgroen verbeterd of versterkt. Daarnaast is het beleid gericht op de vermindering van snippergroen, om zo bij te dragen aan de beheersbaarheid en duidelijkheid van de grenzen tussen privé en openbaar. Voor het buurtgroen geldt als speerpunt het aanbrengen van meer differentiatie in het groen, om de kwaliteit, duidelijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.

Hoofdwegen

De hoofdwegenstructuur van Lelystad bestaat uit een buitenring, radialen en een centrumring. De buitenring bestaat uit de Larserdreef, de Westerdreef, de Houtribdreef en de Oostranddreef. De buitenring wordt voor het autoverkeer geoptimaliseerd om de centrumring en de radialen te ontlasten en de veiligheid te vergroten. Voor de buitenring geldt: '70 kilometer per uur waar het kan' (Oostranddreef en Larserdreef), '50 kilometer per uur waar het moet' vanwege de verkeersveiligheid en de geluidhinder (delen van de Houtribdreef en de Westerdreef). De buitenring heeft een 2 x 2 rijbanen-profiel met enkele kruispunten en rotondes.

De radialen bestaan uit de Zuigerplasdreef-Zuid, de Middendreef, de Visarenddreef, de Houtribweg-Zuid, de Stationsdreef, de Zuigerplasdreef-Noord, de Kustendreef en de Geldersedreef. Deze radialen moeten de functie vervullen om zowel het gebruik van de buitenring te bevorderen als de bereikbaarheid van het Stadshart te bewerkstelligen. De radialen behouden voorsnog hun huidige profiel en snelheid.

Voor het plangebied zijn in dit kader de Kustendreef, de Zuigerplasdreef, de Oostranddreef, de Polderdreef, de Houtribdreef en de Binnenhavenweg van belang. De genoemde dreven liggen geheel, of deels in het plangebied. In verband met wettelijke normen voor wegverkeerslawaai (geluidszones in het kader van de Wet geluidhinder), geven de dreven planologische beperkingen voor het plangebied.

3.3.2 Koersnotitie 2007 - 2011 Nieuwbouw voor wonen, werken, detailhandel, recreatie (2007)

De Koersnotitie 2007 - 2011 is opgesteld met het doel de grote lijnen voor gebieds- en projectontwikkeling in de gemeente Lelystad uit te zetten. Er wordt onder meer een prognose gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve marktontwikkelingen voor de functies wonen, werken, detailhandel en recreatie. De prognose is uitgewerkt in een gewenst programma en uiteindelijk ook in uitvoeringsprogramma.

Wonen

De prognose is dat Lelystad qua inwoneraantal blijft groeien. Hiervoor zijn nieuwe woningen nodig. In kwantitatieve zin wordt uitgegaan van een woningbouw van 650 woningen per jaar, een overmaat is daarbij gewenst.

In kwalitatieve zin komt dit neer op een jaarlijkse bouwopgave van gemiddeld: 250 sociale huur- en koopwoningen, 110 woningen voor zorgbehoevenden, 195 vrije kavels en 195 levensloopbestendige woningen.

De gemeente Lelystad wil zich daarnaast inspannen om per jaar een ruimtelijke mogelijkheid te bieden voor ten minste één groepsbouwproject (collectief opdrachtgeverschap)

Naast nieuwbouw zijn er in de bestaande wijken ook kwalitatieve verbeteringen gewenst. In de Atol- en Zuiderzeewijk worden de komende jaren de woningen van Centrada opgeknapt en bereiden de gemeente en Centrada een aanpak voor om ook de particulieren over te halen hun woningen op te knappen. Een deel van deze plannen is vertaald in het Wijkontwikkelingsplan Noordoost (WOP NO).

Omdat binnenstedelijke herstructurerings- en nieuwbouwprojecten met elkaar kunnen concurreren, is gekozen om de projecten in WOP NO (o.a. Atolwijk / Zuiderzeewijk) volgend te laten zijn op de locatie Galjoen-Zuid en HanzePark.

Werken

Bij de kantorenlocaties in het plangebied wordt duidelijk dat er sprake is van een stagnatie in vraag en aanbod. Er is steeds meer sprake van leegstand. Redenen daarvoor worden gezocht in de grotere vraag naar nieuwe kantoren, men wil niet meer in oude panden gehuisvest zitten. Een uitgangspunt is daarom dat er geïnvesteerd gaat worden in de vervanging van de oude panden.

Het is een gemeentelijke taak om te zorgen voor voldoende en eventueel meer werkgelegenheid. Beleidsuitgangspunt is dan ook dat er per jaar 5.000 m² bvo kantoorruimte aan de bestaande oppervlakte toegevoegd wordt. In totaal gaat het tussen 2008 en 2015 dan om: 28.000 m² bvo op hoogstedelijke locaties, 3.600 m² bvo op centrumlocaties en 8.400 m² bvo op binnenstedelijke kantoorlocaties.

Lelycentre wordt genoemd als belangrijke slooplocatie, dit wordt in de periode 2013 - 2017 aangepakt. Sloop van verouderde kantoorlocaties past in de tendens dat bedrijven kiezen voor nieuwere locaties. In een ontspannen markt als die in Lelystad worden

minder populaire locaties niet snel gevuld. Bij Lelycentre wordt daarom gedacht aan een functiewijziging naar bijvoorbeeld wonen.

Uitvoering

In de uitvoeringsparagraaf worden de beleidsuitgangspunten uitgezet in de tijd.

De toevoeging van de functie wonen in het Lelycentre is van belang voor de kwaliteitsverbetering, maar is programmatisch minder urgent. De ontwikkeling hiervan gaat vooral plaatsvinden in de periode 2012 - 2020.

Dit hangt nauw samen met de daarvoor benodigde sloop van oude kantoren in het Lelycentre. De sloop, in combinatie met nieuwbouw van appartementen is gewenst, maar programmatisch pas mogelijk na 2011. De nieuwbouw van de appartementen moet plaatsvinden volgens een marktconforme dosering.

De ontwikkeling van de projectmatige vrije sector in het gebied van het WOP NO vindt plaats na 2011. Eigenbouw en bouwen voor de sociale sector is al wel mogelijk voor 2011. Wonen WOP NO: Projectmatige vrije sector pas ontwikkelen na 2011. Eigenbouw (locatie Beginweg, n.v.t.) en sociale sector mogelijk voor 2011.

3.3.3 Meerjaren Bouwprogramma 2007-2015 (2007)

Dit beleidsstuk is een uitwerking van de hiervoor behandelde Koersnotitie 2007 - 2011. Het beschrijft de hoofdlijnen voor het bouwen aan Lelystad, uitgesplitst naar de ruimtevaart voor wonen, werken, detailhandel en recreëren.

Voor de functie wonen wordt voor de periode 2007 - 2011 gestreefd naar de realisatie van de volgende projecten.

In de Zuiderzeewijk wordt vanuit het WOP NO ingezet op 80 extra woningen. Daarbij gaat het om nieuwe woningen in de vrije sector (grondgebonden), sociale sector (grondgebonden en appartementen) en in vrije kavels.

Vanuit datzelfde WOP NO wordt voor Atolwijk ingezet op een toevoeging van 65 woningen. Daarbij gaat het om nieuwe grondgebonden woningen en appartementen in de sociale sector.

Voor het Lelycentre zijn 90 extra woningen gepland, daarbij wordt het aantal appartementen in de vrije sociale sector opgeplust.

Voor de functie werken wordt gericht uitgesproken dat er 12.150 m² bvo kantoren in Lelycentre verwijderd worden. Een deel van deze oppervlakte wordt toegevoegd in de kantoorgebieden Meent / Schans / Veste, Ravelijn / Middendreef en Stadshart (nieuw).

3.3.4 Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid

De Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV) biedt inzicht in de manier waarop de gemeente invulling geeft aan de bestaande en toekomstige werklocaties en het beleid waarmee dit gepaard gaat.

Het locatiebeleid wordt onderverdeeld naar werklocaties. De verdeling onderscheid drie koepelmilieus: centrummilieu, gemengde milieus en specifieke milieus. Deze drie zijn in de GVV verder opgesplitst naar een zevental vestigingsmilieus.

Gildenhof

In het GVV is de Gildenhof aangemerkt als een "Binnenstedelijk Bedrijventerrein B" binnen het koepelmilieu "specifieke milieus". Het terrein bestaat uit een kleinschalige

gemengde bedrijvigheid. Het gaat daarbij om bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4.1 van het systeem van VNG.

Herprofilering naar zowel economische als niet-economische functies, bijvoorbeeld verenigingsgebouwen, is mogelijk. Functiemenging is echter alleen mogelijk met locatieverzorgende voorzieningen en overige bedrijvigheid. Functiemenging met wonen en (gescheiden) kantoren is uitgesloten, de toegestane kantoorhoudendheid is dan ook maximaal 30% per bedrijf.

Op Gildenhof is detailhandel toegestaan, wenselijk is vooral productiegebonden detailhandel. Bij de detailhandel op de Gildenhof gaat het vooral om detailhandel in volumineuze goederen. De detailhandel beperkt zich per vestiging tot maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak. Ten opzichte van de geldende bestemmingen zijn nieuwe branches van detailhandel binnen het thema “wonen” mogelijk, daarbij kan gedacht worden aan keukens, vloeren, zonneschermen en dergelijke.

Algemeen geldt voor de bedrijfsbebouwing per perceel een minimaal bebouwingspercentage van 25% van de kaveloppervlakte. Ook algemeen geldend zijn de volgende parkeernormen:

- arbeidsextensieve bedrijven: 0,6 pp/100 m² bvo;
- arbeidsintensieve bedrijven 1,8 pp/100 m² bvo.

Lelycentre

In het GVV is het Lelycentre aangemerkt met “Overige centrumlocaties” binnen het koepelmilieu “Centrummilieu”. Het terrein bestaat uit kantoren, enkele maatschappelijke voorzieningen en een winkelcentrum. Het gaat daarbij om bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Functiemenging met wonen, voorzieningen en kantoren is mogelijk. In principe wordt functiemenging met overige bedrijvigheid uitgesloten, tenzij het naar aard en schaal passend is en een milieucategorie 1 of 2 heeft.

Algemeen geldt per perceel een minimaal bebouwingspercentage van 35% van de kaveloppervlakte. Er geldt een gebiedsgerichte parkeerbalans. Dat betekent dat er geen parkeernormen zijn genoemd. Naast parkeren op eigen erf, is parkeren op maaiveld (parkeerterreinen) toegestaan.

Buurtwinkelcentrum Voorhof (Atolwijk)

In het GVV is het buurtwinkelcentrum Voorhof in Atolwijk aangemerkt als een “voorziening” binnen het koepelmilieu “Specifiek werkmilieu”. Het bestaat voornamelijk uit een supermarkt en maatschappelijke voorzieningen. Het is bedoeld voor dagelijkse aankopen in de food-sector, voor de lokale bevolking. De uitstraling is kleinschalig.

Functiemenging met wonen, horeca, voorzieningen en kantoren die naar de aard en schaal passend zijn, is mogelijk. In principe is functiemenging met overige bedrijvigheid niet toegestaan, tenzij de bedrijvigheid naar aard en schaal passend is en een milieucategorie 1 of 2 heeft.

De parkeernormen die gehanteerd worden voor een buurtwinkelcentrum zijn de volgende:

- GDV: 7 pp/100 m² bvo;
- PDV: 3 pp/100 m² bvo;
- bouwmarkt/tuincentrum: 2,5 pp/100 m² bvo;
- showroom: 1,5 pp/100 m² bvo;
- overige detailhandel: 3 pp/100 m² bvo.

(vastgesteld)

3.3.5 Detailhandel op bedrijventerreinen

Het detailhandelsbeleid heeft ten eerste tot doel het creëren van meer maatwerk toegesneden op de actuele marktvraag, zonder de intentie te hebben voor elke vraag een oplossing te willen bieden. Naast de bestaande detailhandelsvestigingen moeten ondersteunende opvanglocaties aanwezig zijn. Deze locaties hebben specifieke locatiekenmerken waardoor de locaties complementair zijn aan de hoofdstructuur.

Een tweede doel van de visie is een kader te bieden, op basis waarvan kan worden bepaald of een bepaalde illegale detailhandelsvestiging moeten worden gehandhaafd of gelegaliseerd.

Voor het bedrijventerrein Gildenhof is aangegeven dat bij recht productiegebonden goederen verkocht mogen worden. Met een afwijking van het bestemmingsplan (door middel van een omgevingsvergunning) is perifere en volumineuze detailhandel mogelijk. Op het bedrijventerrein zijn gevallen bekend die onder deze laatste categorieën vallen, deze moeten specifiek geregeld worden.

3.3.6 Detailhandelsnota Lelystad 2001

De detailhandelsnota is enerzijds opgesteld om het verouderde detailhandelsbeleid te vervangen. Anderzijds is het bedoeld beleidsmatig in te spelen en te anticiperen op een aantal ontwikkelingen op het gebied van commerciële voorzieningen. De nota geeft dan ook aan in welke richting de detailhandel in Lelystad zich moet ontwikkelen tot 2006.

Het is een handelingskader voor de verdere beleidsvorming voor de detailhandel en toetsingskader voor concrete aanvragen vanuit de markt.

Voor dit plangebied zijn in de nota beleidsuitgangspunten opgenomen voor de gebieden Lelycentre en Gildenhof.

Het Lelycentre valt onder de wijk- en buurtwinkelcentra, die gemiddeld of bovengemiddeld functioneren. De doelstelling is om de huidige functie van het centrum te behouden, veranderingen zijn niet nodig. Wel zijn enkele aandachtspunten voor de toekomst genoemd, namelijk;

- Moderniseren uiterlijke vormgeving;
- Accent als gemakcentrum ondersteunen;
- Geen uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte, anders dan voor schaalvergroting.

Over mogelijke detailhandel op het bedrijventerrein Gildenhof zijn geen beleidsuitgangspunten opgenomen.

3.3.7 Detailhandelsvisie Lelystad 2011

In 2010 is gestart met nieuw detailhandelsbeleid voor de gemeente Lelystad. Dit beleid is in 2011 vastgesteld. Dit beleid moet handvatten geven voor toekomstige ontwikkelingen. Zo spelen er een aantal zaken, waaronder ontwikkelingen in het Lelycentre.

Lelystad zet in op een evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden complementair zijn en ieder een eigen taak binnen de structuur vervult. Kwaliteit gaat boven kwantiteit en nieuwe ontwikkelingen leveren altijd een bijdrage aan de verbetering van de winkelstructuur. Open staan en ruimte bieden voor de dynamiek in de detailhandel en het accommoderen van schaalvergroting leiden tot een sterkere concurrentiepositie en opent de deuren naar een sterkere bovenregionale functie. Echter, altijd centraal moeten de begrippen leefbaarheid en levensvatbaarheid staan.

Om te komen tot de detailhandelsvisie zijn de volgende doelstellingen in het beleid opgenomen:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen voor zowel de inwoners als de recreatieve bezoekers.
- De versterking van vooral de lokale verzorgingsfunctie van het voorzieningenapparaat als geheel en het Stadshart in het bijzonder.
- Het versterken van de bovenlokale aantrekkingskracht van Palazzo.
- Streven naar een ondersteunend cluster voor perifere detailhandel met een lokale verzorgingsfunctie.
- Het versterken van de bovenregionale en unieke functie van Batavia Stad.
- Streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet synergie tussen centra worden opgezocht.

Een belangrijk uitgangspunt is de detailhandelsstructuur, zodat elk winkelgebied een eigen profiel en taak krijgt. Zo vormt het koopmotief een belangrijk fundament voor toekomstige ontwikkelingen, evenals het verzorgingsgebied. Ontwikkelingen die het recreatief winkelen ondersteunen, behoren in eerste instantie in het Stadshart een plek te krijgen. In diezelfde lijn worden aanvragen voor laagfrequente aankopen ondergebracht op Palazzo, Westerdreef of de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen.

Meer concrete beleiduitgangspunten kunnen in dit bestemmingsplan worden opgenomen op het moment dat het beleid van kracht is geworden.

3.3.8 Integraal horecabeleid Lelystad (1999)

Met het horecabeleid wil de gemeente Lelystad de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de horeca in Lelystad verbeteren. Hierdoor moet een kwaliteitslag van de stad als geheel en de horecasector in Lelystad plaatsvinden. Concreet worden maatregelen en projecten op een rij gezet, die uitvoering moeten geven aan het in de nota verwoorde beleid. Uitgangspunten voor het toekomstbeleid zijn:

- een concentratie van de horeca rond één of meer locaties;
- het creëren van meer diversiteit in het gehele aanbod in Lelystad, gericht op specifieke doelgroepen;
- rekening houden met randvoorwaarden die vanuit milieu en openbare orde, zodat het leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast.

Voor het plangebied en de daarin gelegen deelgebieden, is in het horecabeleid geen concreet beleid geformuleerd.

3.3.9 Archeologische Monumentenzorg in Lelystad

Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Lelystad het archeologische beleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld om vorm te geven aan het rijks- en provinciaal beleid voor archeologie en cultuurhistorie. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en een beleidsadvieskaart. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met op de kaart aangemerkte gebieden.

In het beleid is ook de doorwerking van het beleid voor bestemmingsplannen opgenomen. Daarbij is een lijst opgenomen met categorieën van archeologische waarden en de manier waarop deze in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Wat onder andere voor Atolwijk / Zuiderzeewijk van toepassing is, is dat op gebieden of

(vastgesteld)

terreinen met een hoge archeologische verwachting een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden opgenomen wordt, waarbij bepaald is dat voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van minimaal 100 m² en/of dieper dan 0,5 m onder maaiveld een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden verleend moet worden. Bij ontwikkelingen in dit soort gebieden moet een archeologisch onderzoek worden verricht.

Ook archeologische vindplaatsen, zoals scheepswrakken, moeten in het bestemmingsplan opgenomen worden. Deze vindplaatsen worden gelijk gesteld met Provinciaal Archeologische Kerngebieden (Park'en). Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden moet altijd archeologisch onderzoek plaatsvinden. Deze gebieden moeten in het bestemmingsplan een passende regeling krijgen.

3.3.10 Welstandsnota Lelystad, juli 2007

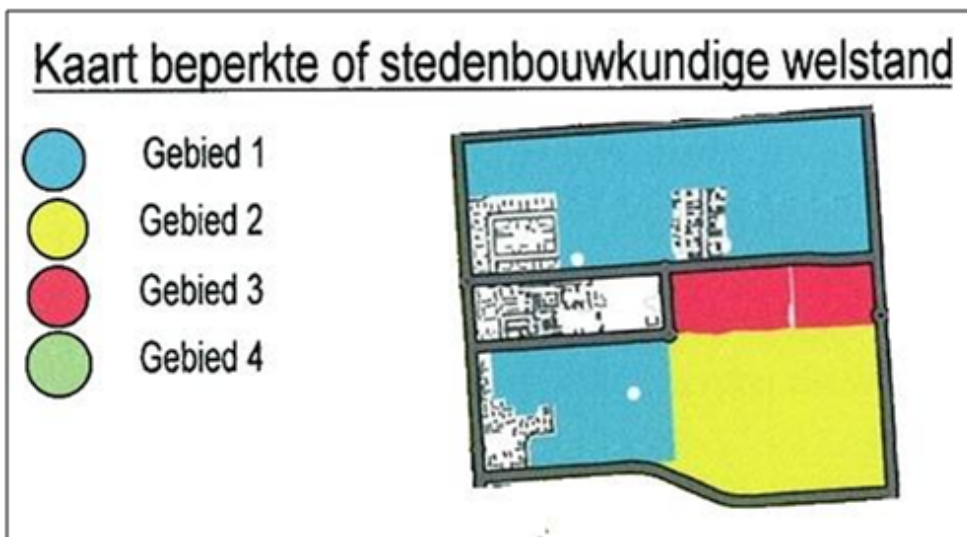
De gemeente Lelystad heeft het beleid voor welstand in een Welstandsnota opgenomen.

De bebouwde gebieden in het plangebied vallen deel in het welstandsregime "gebieden met beperkte of stedenbouwkundige welstand" en deels in het welstandsregime "gebieden / locaties met volledige of architectonische welstand" en deels in gebieden zonder welstandsregime (o.a. groengebieden). De dreven, exclusief Polderdreef en Parkdreef, behoren tot "hoofd wegen- en spoorstructuur".

Een deel van Zuiderzeewijk ligt in gebied 1 "stempelwijken / rijen". Lelycentre e.o (oost) ligt in gebied 3 "recent gerealiseerde woonwijken", Atolwijk Oost in gebied 2 "cluster- en woonerfwijken" en Atolwijk West in gebied 1 "stempelwijken / rijen". Delen van Zuiderzeewijk en Lelycentre (inclusief Bastion) en een deel van Atolwijk zijn aangewezen als "ontwikkelingsgebieden", deze zijn wit gelaten in figuur 7.

De ontwikkelingsgebieden liggen in het gebied met het welstandsregime "volledige of architectonische welstand". De welstandscriteria gaan over de stedenbouwkundige samenhang en architectuur van het gebouw. Het beleid wordt tot in detail vastgelegd.

In het plangebied gaan, waarschijnlijk ook tijdens de looptijd van dit bestemmingsplan, verschillende nieuwbouwprojecten plaatsvinden. Voor deze projecten wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt na vaststelling een onderdeel van de welstandsnota.



figuur 7. Fragment van de welstandskaat

3.3.11 Handhavingsprogramma

Het gemeentelijk handhavingsbeleid is verwoord in het Handhavingprogramma bouwregelgeving 2006 - 2011 . In de beleidsnota beschrijft de gemeente onder meer de werkwijze, de intensiteit en de prioritering voor de handhavingstaken. Deze nota is voor geheel Lelystad van toepassing, dus ook voor het plangebied. Het heeft echter geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

3.3.12 Beleidsregel Bed & Breakfast

In september 2010 heeft de gemeenteraad deze beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft voorwaarden waaronder een bed & breakfast in een woonwijk of een agrarisch gebied mogelijk wordt gemaakt. Deze voorwaarden gaan over de omvang, het aantal kamers en de realisatie van parkeergelegenheid op eigen terrein. De regels is bedoeld voor gebieden met een woonbestemming (niet zijnde bedrijfswoning) of een agrarische bestemming en is om die reden in dit bestemmingsplan overgenomen.

3.3.13 Uitvoering kampeerbeleid Lelystad

Naar aanleiding van het vervallen van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) heeft de gemeente Lelystad zelf kampeerbeleid opgesteld. In het beleid wordt een visie gegeven over verblijfsrecreatie in de gemeente. Daarbij wordt gericht op het geven van meer ruimte aan ondernemers om aan de eisen van de consument te kunnen voldoen en zo hun concurrentiepositie te kunnen behouden. Het beleid richt zich uitsluitend op kamperen. Het beleid is daarom ook van toepassing op het kampeerterrein De Houtrib, bij de Koploper.

Voor De Houtrib is rekening gehouden met een algemene revitalisatie van het kampeerterrein. Dit concentreert zich voornamelijk op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen. De realisatie van de nieuwe beheerderwoning, waarin ook een bed-and-breakfast gerealiseerd wordt, is al meegenomen in het beleid. Ook is rekening gehouden met de wens van uitbreiding van het kampeerterrein, uitbreiding van het aantal trekkershutten, de vernieuwing van de sanitaire voorzieningen en het jaarrond exploiteren van het kampeerterrein.

Vanuit de WOR waren al verschillende kampeermiddelen toegestaan op het kampeerterrein. Aanvullend worden in het kampeerbeleid ook stacaravans met een oppervlakte van maximaal 50 m² genoemd. De maximale bebouwing aan stacaravans bedraagt daarbij 325 m².

Voor de sanitaire voorzieningen en campingwinkel wordt enige flexibiliteit voor de maximale oppervlakte nagestreefd. Dit kan alleen op een goede manier gebeuren wanneer een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen deze functies en de verblijfsaccommodaties. Voor de verblijfsaccommodaties geldt een strenger regime

3.4 Wet- en regelgeving

In deze paragraaf worden wet- en regelgeving over verschillende aspecten beschreven. Daaronder vallen onder andere water, archeologie, ecologie en luchtkwaliteit.

(vastgesteld)

3.4.1 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) be-langrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt mili-eu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het *Besluit m.e.r.*.

Bij dit bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen (individueel en cumulatief) onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r..

3.4.2 Water

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Deze waterpa-ragraaf geeft inzicht in de gevolgen van het bestemmingsplan voor het as-pect water, maar geeft ook aan in welke zin in het bestemmingsplan reke-ning gehouden kan worden met het aspect water.

Waterplan en beleid

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Royal Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste water-beheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen. Bij het op-stellen van het waterplan is rekening gehouden met het geldend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereen-komst "Waterbeleid 21e eeuw" (WB21), de "Handreiking watertoets" (minis-terie van VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland) en het Waterbeheerplan (Waterschap Zuiderzeeland).

Ook de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursak-koord Water (NBW) zijn belangrijke beleidskaders. De KRW heeft als doel de kwaliteit van de Europese wateren in een goede toestand te brengen en te houden. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende om-standigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zee-spiegelstijging, bodemdaling en toename van het verharde oppervlak. Bij het opstellen van het NBW is rekening gehouden met de richtlijnen volgens de KRW. Het NBW bevat taakstellende afspraken voor veiligheid en water-overlast en procesafspraken voor watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie.

Het voorgaande resulteert in twee drietrapsstrategieën, voor de:

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren).
- Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het geldende waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het bestemmingsplan 'Atolwijk / Zuiderzeewijk'. Deze para-graaf geeft aan hoe met water in dit plan wordt omgegaan en hoe de inrich-tingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Overleg met het Waterschap

In het watertoetsoverleg van 2 februari 2009 is het bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk besproken. Aangezien sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan is de afspraak is gemaakt dat de gemeen-te deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader

van Waterschap Zuiderzeeland. Als aanvulling heeft het waterschap op 15 april 2009 het advies gegeven om aandacht te geven aan het veiligheidsniveau voor wateroverlast.

Beschrijving van het watersysteem

De watergangen binnen het bestemmingsplangebied vallen binnen twee peilvakken. Aan de noordoostzijde van bedrijventerrein Gildenhof en ten zuidoosten van sportcentrum De Koploper bevinden zich stuwen. Aan de westzijde is het waterpeil -5,4 meter ten opzichte van NAP. Een teveel aan water gaat via de stuw naar het lager gelegen watersysteem van de Oos-tervaart (-6,2 meter ten opzichte van NAP). De Atolwijk bevat 3,6% en de Zuiderzeewijk 2,8% aan oppervlaktewater.

Waterkwantiteit

Dit plan heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg en er verdwijnt geen ruimte voor waterberging. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, in het kader van het Waterplan Lelystad, neemt de waterberging binnen de bestemmingsplanperiode toe. Hiermee wordt ingespeeld op de verwachte klimatologische veranderingen.

Voor het bestemmingsplan geldt het principe van 'waterneutraal bouwen'. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door middel van de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Waterkwaliteit

Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieu-vriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt.

Binnen Lelystad wordt gebruik gemaakt van de DOB-methode 2) om onkruid te bestrijden. Hierbij wordt minder bestrijdingsmiddel gebruikt, waardoor minder verontreinigingen naar het oppervlaktewater kunnen afstromen.

Afvoersystemen voor vuilwater, hemelwater en grondwater

Het bestemmingsplangebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. De droogweerafvoer (vuil water) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuive-ringsinstallatie De Kringloop. Het hemelwater wordt ingezameld en getransporteerd met een regenwaterstelsel dat het schone hemelwater vanuit de wijken transporteert naar het oppervlaktewater.

Voor 1981 werden aparte drainagestelsels aangelegd. Na 1981 is de drainage aangesloten op het regenwaterstelsel en/of direct op het oppervlaktewater. De ontwatering van de percelen blijft overigens de verantwoordelijkheid van de terreineigenaar.

Waterkeringen

Het plan ligt niet binnen de kern-, vrijwarings-, of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed is op de veiligheid/stabiliteit van een waterkering.

Waterveiligheid

In het stedelijk waterplan is berekend dat met de zogenoemde "Westlandbui" 3) nergens in het stedelijk gebied water op het maaiveld komt en dat de peilstijging nauwelijks hoger dan 0,30 meter wordt. Dit terwijl de Westland-bui een zwaardere bui was dan de bui die

tegenwoordig gehanteerd moet worden. Bij nieuwe berekeningen wordt namelijk uitgegaan van een bui met een herhalings-tijd van 1 keer per 100 jaar, volgens het zogenaamde mid-denscenario (+10%). Geconcludeerd mag worden dat voor dit gebied het veiligheidsniveau van 1:100 gehaald wordt.

3.4.3 Ecologische waarden

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in het om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, moet in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Natuurbeschermingswet (gebiedstoets) en de Flora- en faunawet (soortentoets) plaatsvinden. Daarnaast moet gekeken worden naar effecten op de wezenlijke waarde van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien van toepassing wordt ook gekeken naar verplichtingen uit de Boswet.

Gebiedentoets

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Daarbij moet nagegaan worden of beschermde gebieden in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Daarmee wordt inzicht verkregen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden.

Het gaat om Natura 2000-gebieden en gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS). Natura 2000-gebieden zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet, de bescherming van EHS vindt plaats via nationaal en provinciaal beleid.

Natura 2000

Het plangebied grenst niet aan Natura 2000-gebieden. Binnen de grenzen van de Gemeente Lelystad zijn Markermeer, IJsselmeer en Oostvaardersplassen aangewezen als speciale beschermingszone voor een aantal kwalificerende soorten. Wanneer zich in of in de buurt van een beschermingszone een (nieuwbouw)plan aandient, moet worden beoordeeld of dit plan significante negatieve gevolgen voor het gebied kan hebben. Als dit het geval is, dan moeten passende maatregelen getroffen worden om te zorgen dat de kwaliteit van de leefgebieden van soorten in de SBZ niet verslechterd.

Ecologische structuur

Naast de bescherming onder Natura 2000 zijn er gebieden die beschermd zijn als ecologische hoofdstructuur (EHS). De Natura 2000-gebieden maken deel uit van de EHS in de status van prioritair gebied. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in ecologische verbindingzones, waardevolle gebieden en overig EHS. De ecologische verbindingzones zorgen ervoor dat afzonderlijke natuurgebieden met elkaar verbonden worden en planten en dieren zich kunnen verspreiden.

De waardevolle gebieden hebben een hoge actuele of potentiële natuurwaarde. Deze gebieden zijn essentieel voor de samenhang en kwaliteit van de EHS. De prioritaire en waardevolle gebieden vormen samen de kerngebieden van de EHS. De overige EHS-gebieden hebben vooral een lokale waarde. Voor deze gebieden geldt dat ze makkelijker via de saldobenadering uitwisselbaar zijn. In bestemmingsplangebied bevinden zich geen EHS gebieden. Wel lopen er enkele gemeentelijke ecologische verbindingen door het gebied. Deze verbindingen zijn van belang voor de instandhouding van lokale populaties van beschermde en minder algemene soorten.

Boswet

De bossen aan de noord- en oostzijde van het plangebied vallen onder de werking van de Boswet. Bij kap of houtoogst moet herplant of compensatie plaatsvinden.

Omdat dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, wordt verwacht dat er geen significant negatieve effecten optreden. De instandhouding van de Natura 2000-gebieden is gegarandeerd. Op de EHS is ook geen (extra) negatief effect te verwachten. Interlokale Ecologische verbindingzones zijn niet in het plangebied aanwezig.

Soortentoets

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen beschermt. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zogenaamde "AmvB artikel 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

1. Alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn Bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode-Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3).
2. Soorten met ontheffing bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2).
3. Soorten waarvoor een algemene ontheffing geldt.

De 1e categorie is strikt beschermd. Voor deze soorten wordt alleen ontheffing verleend als er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, er geen andere oplossingen mogelijk zijn om de doelstellingen van het project te behalen (mitigatie en/of alternatieven) en als er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (art. 75, lid 5, onder c).

Voor de 2e categorie geldt een ontheffing van de ontheffingsplicht wanneer er volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt en de werkzaamheden vallen onder de categorie:

- bestendig beheer en onderhoud;
- bestendig gebruik;
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Voor de 3e categorie geldt een algemene ontheffing voor:

- bestendig beheer en onderhoud;
- bestendig gebruik;

(vastgesteld)

- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een uitzondering hierop zijn vogels. Voor vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In het plangebied komt een aantal natuurlijke elementen voor (zoals open water, waterlopen, (gras)bermen, bossen, stadspark, oevers en grasvelden langs de waterlopen) die levensvoorwaarden bieden voor een aantal in Lelystad voorkomende beschermde planten- en diersoorten. Het betreft vertegenwoordigers uit de groepen vissen, amfibieën, zoogdieren, vogels en hogere planten. Het bestemmingsplangebied is deels geïnventariseerd, omdat er al redelijk veel bekend is over het voorkomen van beschermde soorten is uitgebreide inventarisatie niet nodig.

In het plangebied zijn verschillende soorten bekend. In het plangebied bevinden zich kolonies van de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Daarbij zijn de watergangen en bosranden belangrijk als foerageergebied en vliegroute. Verder gebruiken in ieder geval de Ruige dwergvleermuis en de Tweekleurige vleermuis het plangebied om te foerageren. Het is niet uit te sluiten dat ook de Bever zich aan de rand van het plangebied bevindt. De hiervoor genoemde soorten zijn soorten uit tabel 3, of Rode Lijstsoorten.

Ook soorten van tabel 2 komen in het plangebied voor, daarbij kan in ieder geval de Rietorchis (vaatplant) aangetroffen worden. Er bevinden zich belangrijke groeiplaatsen binnen de wijk. In de waterlopen kan de Kleine modderkruiper (vis) gevonden worden en op plaatsen met meer stromend water, zoals bij stuwen en sluizen, kan de Rivierdonderpad zich gevestigd hebben.

Omdat dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, wordt verwacht dat er geen negatieve effecten optreden voor de aanwezige soorten. Het voortbestaan van de populaties van beschermde soorten in dit gebied komt niet in gevaar. Bij eventuele ruimtelijke procedures moet, vanwege het voorkomen van beschermde soorten, een aanvullende inventarisatie verricht worden. Ook moet, vanwege het voorkomen van vleermuizen in gebouwen, bij sloopwerkzaamheden van gebouwen altijd een vleermuisinventarisatie verricht worden. In sommige gevallen is ook, bij aanbouw aan bestaande bebouwing, een vleermuisinventarisatie noodzakelijk.

3.4.4 Archeologische waarden

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)*; een wijziging in de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden.

Achtergrondinformatie

Voordat de Zuiderzee ontstond is het grondgebied van de provincie Flevoland ook al bewoond geweest. Duizenden jaren geleden hebben deze eerste bewoners sporen achtergelaten, die bewaard zijn gebleven in de bodem van Flevoland. Deze

archeologische waarden zijn uniek.

Het Europees verdrag op het gebied van de bescherming van het archeologisch erfgoed verplicht de deelstaten om archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te behouden. Indien behoud in de bodem niet mogelijk is moeten belangrijke archeologische waarden door middel van opgravingen en onderzoek veilig worden gesteld. Het provinciaal beleid sluit aan bij het Europese verdrag en legt de nadruk op het vergroten van het maatschappelijk rendement van de archeologische monumentenzorg. Deze verplichting geldt voor heel Flevoland.

In het provinciaal archeologiebeleid is onderscheid gemaakt in Provinciaal Archeologische en Aardkundige Kerngebieden (PARK'en), archeologische aandachtsgebieden en top 10-locaties.

Deze gebieden en locaties achten de provincie van provinciaal belang. De PARK'en en top-10-locaties zijn door de provincie uitgewerkt, de uitwerking van de archeologische aandachtsgebieden is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Archeologische aandachtsgebieden zijn gebieden met een relatief hoge dichtheid aan goed geconserveerde archeologische waarden. Zij omvatten delen van de prehistorische stroomgebieden van de Vecht, IJssel en Eem, waarin onder andere nederzettingen van de Swifterbantcultuur liggen. Deze aandachtsgebieden bevinden zich onder andere in het noordelijke en zuidelijke deel van gemeente Lelystad.

De vermoedelijke archeologische waarden in het noordelijke gebied zijn dusdanig groot dat dit gebied, dat grenst aan het PARK Rivierduingebied Swifterbant, in gemeentelijk beleid als te onderzoeken gebied is aangewezen.

Naast PARK'en, aandachtsgebieden en top-10-locaties zijn door de provincie ook aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. In de aardkundig waardevolle gebieden bevinden zich naast oude menselijke sporen ook sporen van vroegere landschappen. Elementen als oude geulsystemen en rivierduinen, zeldzame veenresten en zeer oude bodems vormen onderdelen van deze zeer oude, fossiele landschappen. Uit deze aardkundige elementen is de ontstaansgeschiedenis van de Flevolandse ondergrond af te lezen. De provincie heeft een eerste inventarisatie en waardering van de aanwezige aardkundige waarden uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de globale begrenzing van aardkundig waardevolle gebieden. Binnen de gemeentegrenzen van Lelystad bevinden zich onder andere de aardkundig waardevolle gebieden "Rivierduinen en stroomgeulen Swifterbant 1 en 2".

In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt in de aandachtsgebieden onderscheid gemaakt tussen gebieden met hoge en middelhoge archeologische waarde en gebieden met een lage archeologische waarde.

In de gebieden met een lage archeologische waarde is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid is op 28 augustus 2008 vastgesteld en sinds 11 september 2008 in werking.

Conclusie

Het plangebied valt grotendeels buiten het in het Provinciaal omgevingsplan 2006 opgenomen PARK en aandachtsgebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2.0) bevindt het plangebied zich in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het gebied bevindt zich een pleistocene dekzandrug met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

(vastgesteld)

Op grond van het Provinciaal omgevingsplan 2006, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2.0) en het gemeentelijk beleid "Archeologische monumentenzorg in Lelystad" is voor dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het bestemmingsplan moeten wél regels worden opgenomen om de verstoring van de pleistocene dekzandrug zoveel mogelijk te beperken.

Op basis van de IKAW 3^e generatie (zie figuur 8) ligt in zowel de Atolwijk als de Zuiderzeewijk een gebied met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast zijn er twee zones met een middelhoge verwachting.

Het is niet duidelijk of het pleistocene oppervlak op die plaatsen intact is. Omdat het gemeentelijk beleid voor Archeologische Monumentenzorg uitgaat van de IKAW 2.0 blijft de informatie uit de IKAW 3.0 buiten beschouwing.



fig

uur 8. IKAW Flevoland

Vondsten in het plangebied

In het plangebied liggen drie vindplaatsen van scheepswrakken (waarnemingsnummer Archis 60247, 55163 en 55162). Twee van deze scheepswrakken zijn opgegraven en goed gedocumenteerd. De uitgebreide en interessante inventaris kan worden gebruikt om deze vondst voor de burger zichtbaar te maken (expositie, poster, publicatie). Het derde schip is na onderzoek opgegeven. De scheepswrakken, of vergelijkbare archeologische vondsten, worden gelijk gesteld met Provinciaal Archeologische Kerngebieden (PArK'en). Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden moet in principe altijd archeologisch onderzoek plaatsvinden. De gevonden wrakken zijn echter allemaal al uit de bodem verwijderd. Dit bestemmingsplan bevat daarom geen specifieke regels voor deze vindplaatsen.

Waarnemingsnummer 28996 betreft zeer waarschijnlijk een VOC-schip. Deze ligt weliswaar buiten het plangebied, maar is toch van belang omdat in het geval van ingrijpende wijzigingen (in bijvoorbeeld grondwaterniveau) schade kan worden gedaan aan het VOC-schip. Twee andere waarnemingen betreffen een prehistorische vondst van een gewebijl (28948) en een fragment van een kleipijp (29480).

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er in het gebied dus al enige archeologische

vondsten zijn gedaan. De aanwezigheid van archeologische sporen kan nooit volledig worden uitgesloten. Bij de uitvoering van de bodemversturende werkzaamheden is alertheid op de aanwezigheid van archeologische resten nodig.

Scheepswrakken kunnen in principe overal op de huidige en voormalige IJsselmeerbodem worden aangetroffen. De meeste scheepswrakken liggen relatief dicht aan het oppervlak van de voormalige Zuiderzeeafzettingen. Het zijn momenteel vooral de dieper gelegen wrakken die nu nog tevoorschijn komen. Dit zijn echter vaak beter geconserveerde schepen en ook oudere scheepstypen.

Indien tijdens de bodemversturende werkzaamheden archeologische resten of (delen van) een scheepswrak worden aangetroffen moet het werk onmiddellijk worden stilgelegd. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 moet melding worden gemaakt van de vondst bij de Minister. In de Flevolandse praktijk fungeert het archeologisch depot in het Nieuwland Erfgoedcentrum als centraal meldpunt van archeologische vondsten.

3.4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het plangebied is voor het aspect 'externe veiligheid' onderzocht op:

- a. de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In 2007 is het Bevi gewijzigd en vastgesteld. Het Besluit richt zich primair op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Bij besluitvorming waar het Besluit op van toepassing is, vooral bij het verlenen van omgevingsvergunning voor milieu en het vaststellen van bestemmingsplannen, moeten grenswaarden en, of richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen).

Naast het plaatsgebonden risico moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het Bevi geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Uit de risicokaart Flevoland blijkt dat in het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. In beide gevallen gaat het om tankstations met een LPG-installatie. Het betreft Tankstation Flevoland aan de Schroefstraat 18 en Gulf benzinstation 't Gilde aan de Wigstraat 5. Omdat beide tankstations LPG verkopen is er sprake van een plaatsgebonden risico (PR), de PR10⁻⁶-contour, en van een groepsrisicocontour (GR). De omvang daarvan wordt bepaald in het Bevi en in de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Begin 2008 heeft Arcadis een onderzoek verricht naar de PR- en GR-contouren van alle LPG-tankstations van Lelystad, deze is opgenomen in een herijking van de beleidsnota MBVP van de gemeente Lelystad. De beide tankstations in het plangebied zijn in dit onderzoek meegenomen. Bij de herijking van het beleid over de vestiging van

(vastgesteld)

tankstations zijn de externe veiligheidsgevolgen in beeld gebracht. Bij beide tankstations is geen sprake van een overschrijding van de plaatsgebonden risicocontour. Evenmin is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Het herziene vastgestelde beleid voor het vestigen van tankstations sluit uit dat binnen de bebouwde kom (en daarmee in het plangebied) geen nieuwe LPG tankstations gevestigd worden.

Naast de LPG tankstations bevinden zich in het plangebied geen andere risicovolle bedrijven. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van dergelijke bedrijven in principe niet mogelijk.

| dres | Oriëntatiewaarde groepsrisico [personen/ha] | Werkelijke personendichtheid [personen/ha] | Overschrijding Oriëntatiewaarde |
|--------------------------|---|--|---------------------------------|
| Schroefstraat, Flevoland | 34 | 19,8 | Nee |
| Wigstraat, Gulf | 42 | 17,3 | Nee |

Bron: Herijking beleidsnota Motorbrandstofverkoopuntenbeleid onderzoek srapportage

Tankstation Flevoland

Het LPG-vulpunt bevindt zich op een afgezonderde plek. De opslagtank voor LPG ligt ondergrond. De omliggende gebouwen (met een lage personendichtheid) bevinden zich binnen het GR-invoedsgebied van 150m van het tankstation.

Tankstation 't Gilde

Het LPG-vulpunt bevindt zich op een afgezonderde plek. De opslagtank voor LPG licht ondergronds. De omliggende gebouwen hebben een lage personendichtheid en bevinden zich binnen het invloedsgebied van 150m van het tankstation.

Voor beide tankstations geldt dat deze een vergunde doorzet hebben tot 1.000 m³, daarbij horen de volgende afstanden in meters tot al dan niet (beperkt) kwetsbare objecten waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde PR 10⁻⁶.

Bij tankstations met een dergelijk doorzet geldt dat geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geplaatst in een zone van 45 meter rond het vulpunt, in een zone van 15 meter rond de afleverzuil en in een zone van 25 meter rond de (ondergrondse) opslag. Zijn er bestaande kwetsbare objecten binnen een zone van 35 meter rond het vulpunt, 15 meter rond de afleverzuil, of 25 meter rond de (ondergrondse) opslag aanwezig, dan moet het tankstation gesaneerd worden. Bij de tankstations is geen sprake van bestaande kwetsbare objecten binnen de genoemde zones. De bouwmogelijkheden voor nieuwe kwetsbare objecten worden verboden binnen de op de verbeelding aan te duiden zones van 45, 15 en 25 meter rond het vulpunt, de afleverzuil en de opslag.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevat geen wegen en wordt niet begrensd door wegen die deel uitmaken van de vastgestelde Route gevaarlijke stoffen. Wel is er sprake van een aantal wegen waarvoor ontheffing is verleend voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft de toelevering van LPG voor de twee tankstations op bedrijventerrein Gildenhof. De intensiteit van toelevering is dusdanig laag dat de plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) niet buiten het wegdek valt. Evenmin is sprake van een overschrijding van de

oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Dit komt voort uit het rapport “Inzicht in transport gevaarlijke stoffen, Provincie Flevoland, d.d. 26 oktober 2007, 9S4799.01”. In 2012 wordt de Hanzelijn in gebruik genomen.

Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd, als gevolg waarvan er een PR 10^{-6} -contour ontstaat waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. In het Tracébesluit Hanzelijn is het veiligheidskader beschreven.

De PR 10^{-6} -contour ligt op 60 meter uit het spoor. Binnen 200 meter moeten de gevolgen voor het groepsrisico in kaart worden gebracht. Het plangebied ligt op ten minste 400 meter van het spoor. Het plangebied ondervindt daarmee geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Hoofdgastransportleidingen

In het plangebied ligt een netwerk voor aardgasdistributie. Dit zijn - zonder uitzondering - lage drukleidingen. Er is daarmee geen sprake van veiligheidscontouren.

3.4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de 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.

Dit bestemmingsplan geeft een nieuwe regeling voor een bestaand (bebouwd) gebied. In Lelystad worden de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden. Bovendien worden bij recht in het plangebied geen nieuwe woningen toegestaan, de situatie rond de luchtkwaliteit wijzigt niet.

In het NSL (van kracht per 1 augustus 2009) is opgenomen welk type projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit 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 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwrichtingen.

Naast dat dit bestemmingsplan de bestaande situatie voorziet van een nieuwe regeling, worden ook enkele kleinere ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen vallen binnen de normen zoals hiervoor genoemd. Het bestemmingsplan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het bestemmingsplan

aan de *Wet milieubeheer* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3.5 Milieuaspecten

Diverse milieuhygiënische aspecten in of nabij het plangebied, zoals hinder door bedrijvigheid, geluidsbelasting, bodemkwaliteit en de aanwezigheid van kabels en leidingen, kunnen beperkingen opleggen aan mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Voor het bestemmingsplan zijn de milieuhygiënische aspecten geïnventariseerd en in kaart gebracht.

3.5.1 Hinder door bedrijvigheid

In Lelystad wordt bij bedrijventerreinen een systeem van inwaartse milieuzonering toegepast. De bedoeling is om daarmee een adequate ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. In deze vorm van milieuzonering wordt rond een bedrijventerrein een denkbeeldige contourlijn getrokken die uitgaat van de te beschermen milieugevoelige bestemmingen. Vervolgens wordt het binnen de contourlijn gelegen bedrijventerrein verdeeld in zones voor bepaalde categorieën van bedrijven. Hoe verder die zones van de contourlijn liggen, hoe zwaarder de categorie van de bedrijven mag zijn. In het verleden werd daarbij nog onderscheid gemaakt in een sectorale contour en een integrale contour. De sectorale contour werd bepaald door de afstandscriteria die gelden voor de afzonderlijke milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Bij de indeling van bedrijven in bedrijfscategorieën wordt de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) toegepast. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandscriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar. In Lelystad wordt vastgehouden aan deze afstandscriteria, tenzij er gegronde redenen zijn om af te wijken.

Het systeem van milieuzonering is een goed instrument om een adequate ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningen en natuurgebieden. Bij de categorie-indeling van bedrijfstypen wordt gebruik gemaakt van een eigen variant die consequent wordt toegepast.

In het plangebied komen verschillende soorten bedrijven voor. De meeste bedrijvigheid is te vinden op het bedrijventerrein Gildenhof en in het Lelycentre e.o. Op Gildenhof vallen de bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4.1. In het Lelycentre is sprake van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. In de woonwijken is bij bedrijven sprake van bedrijven in de categorieën 1 en 2. Over dit soort bedrijven (aan huis) zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen.

3.5.2 Verkeerslawaai

Op grond van de *Wet geluidhinder 2007* worden langs wegen geluidszones vastgesteld, waarbinnen bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, niet kunnen worden gerealiseerd. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone.

Binnen en langs het plangebied zijn de Kustendreef, Zuigerplasdreef, Binnenhavenweg, Oostranddreef, Polderdreef en Houtribdreef gelegen, die tot de zoneplichtige wegen behoren. Voor deze wegen zijn de geluidscontouren bepaald. De geluidcontouren van de genoemde wegen liggen deels over bestaande bebouwing in het plangebied.

Het gaat in dit plangebied grotendeels om een herziening van het bestemmingsplan, met bestaande wegen en geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen).

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is hiervoor opgenomen dat de ligging van geluidsgevoelige objecten binnen de zone van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) toelaatbaar wordt geacht. De vaststelling van een hogere grenswaarde is niet noodzakelijk.

3.5.3 Industrielawaai

Voor Industrielawaai is alleen Gildenhof een mogelijke lawaaibron. Voor dat bedrijventerrein is een inventarisatie uitgevoerd. Binnen het bedrijventerrein Gildenhof wordt, voor bedrijven, een driedeling qua bedrijfstypen (A, B en C) en aanverwante geluidbelasting gehanteerd.

Daarbij zijn A-inrichtingen bedrijven met een lage milieurelevantie die daardoor geen meldingsplicht hebben. B-inrichtingen zijn bedrijven met meer milieurelevantie die een meldingsplicht hebben. In het plangebied zijn drie C-inrichtingen aanwezig, namelijk de twee LPG-tankstations en een opslagverzamel punt van de gemeente. Deze bedrijven moeten een omgevingsvergunning voor milieu hebben. De geluidcontouren van tankstations zijn vastgesteld op 100 meter en die van het opslagpunt op 50 meter. De genoemde contouren vallen binnen de grenzen van het bedrijventerrein en veroorzaken daarom geen overlast bij woningen derden.

3.5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan vooral onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt deel uit van deze afweging. Bovendien is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren moet de bodemkwaliteit worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Ook moeten de mogelijkheden en kosten, om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen, worden aangegeven.

In het kader van dit bestemmingsplan, is een historisch onderzoek uitgevoerd naar het bodemgebruik in het plangebied. In het onderzoek is nagegaan waar bodemverontreiniging of vermoedelijke verontreinigingen in het vakgebied aanwezig zijn, die een belemmering kunnen opleveren voor het beoogde gebruik van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna beschreven.

Bodembedreigende activiteiten

In het plangebied zijn veel verschillende bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven beschikken over een omgevingsvergunning voor milieu. Bij een deel van de bedrijven vinden activiteiten plaats die de bodem mogelijk kunnen verontreinigen. In de rapportage van het historische onderzoek zijn deze verdachte activiteiten per bedrijf aangegeven.

Uitgevoerde onderzoeken

In de afgelopen decennia zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken verricht en hebben een aantal saneringen plaatsgevonden. De aanleiding en de uitkomst van de onderzoeken is zeer divers. De meeste onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen of milieu.

(vastgesteld)

Uit de meeste bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hoewel op enkele plaatsen verhoogde gehalten van bijvoorbeeld de stoffen PAK, zink en nikkel aanwezig zijn, leveren deze geen actuele risico's op voor de volksgezondheid, het milieu of verspreiding en daarmee ook geen belemmeringen voor het huidige gebruik.

Daarnaast hebben een aantal saneringen plaatsgevonden en moet op één locatie nog een sanering volgens saneringsevaluatie worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een sanering kan in theorie een (tijdelijke) belemmering opleveren voor het huidige gebruik.

Verdachte locaties

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een aantal (potentieel) bodembedreigende activiteiten aanwezig is (geweest). Op basis hiervan zijn de locaties door gemeente en provincie in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat niet alle verdachte locaties zijn onderzocht, deze moeten strikt genomen alsnog onderzocht worden.

Gezien de aard van de toegepaste stoffen en het gegeven dat voor de locaties alleen humane risico's van belang zijn, kan gesteld worden dat eventueel te verwachten verontreinigingen geen belemmering opleveren voor het huidige gebruik. Echter, alleen onderzoek kan dit volledig uitsluiten. Voorafgaand aan bouwactiviteiten vind in het kader van de Woningwet een onderzoek naar de bodemkwaliteit plaats.

Voor eventueel aanwezige asbesthoudende materialen kan een bodemverontreiniging niet worden uitgesloten. Bij onderzoek in andere (woon)wijken is gebleken dat het bij de asbest in de bodem vooral gaat om hechtgebonden asbest, dat geen acute risico's voor de volksgezondheid, verspreiding of het milieu veroorzaakt en dus geen belemmering vormt voor het huidige gebruik van de gronden. Ook hiervoor geldt dat voorafgaand aan bouwactiviteiten een (bodem)onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van asbest moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens is de conclusie dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan

3.5.5 Aanwezigheid kabels, leidingen en straalpaden

De relevante kabels, leidingen en straalpaden in het plangebied, zijn opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 **UITGANGSPUNTEN**

In de voorgaande hoofdstukken zijn van het plangebied de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling voor de komende tien jaren beschreven. De voor dit bestemmingsplan relevante uitgangspunten uit de voorgaande hoofdstukken, worden in het hoofdstuk geformuleerd. Uiteindelijk krijgen deze een juridische vertaling in een (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan met daarbij planregels. Hier wordt in het volgende hoofdstuk na-der op in gegaan.

4.1 Ruimtelijke aspecten

4.1.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande stedelijke structuur van Lelystad. Het uitgangspunt is dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur behouden blijft en daar, waar mogelijk, wordt versterkt.

Een bijzonder aandachtspunt is de mogelijke herstructurering van het Lelycentre. In het beleid wordt voorgesteld de hoofdfunctie van dit gebied te wijzigen naar wonen. Door deze grote functiewijziging, gaat de stedenbouwkundige structuur van dit gebied zeer waarschijnlijk in grote mate wijzigen. Hiervoor wordt te zijner tijd een stedenbouwkundige visie opgesteld. Omdat de herstructureringsplannen waarschijnlijk pas na de planperiode gaan plaatsvinden, houdt dit bestemmingsplan hier nog geen rekening mee.

4.1.2 Infrastructuur

Voor de wegenstructuur geldt als uitgangspunt dat de wegen in en rondom het plangebied qua inrichting en functie voldoen aan de opbouw van de wegenstructuur in Lelystad. Verder geldt als uitgangspunt dat eventuele nieuwe ontwikkelingen langs de dreven moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid (48 dB), de situering op voldoende afstand van de weg is van belang.

Op dit moment is voor parkeren voldoende ruimte in het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen een belangrijk uitgangspunt.

4.1.3 Groen- en waterstructuur

Op stadsniveau wordt gestreefd naar meer samenhang tussen de verschillende groengebieden (als uitwerking van de Groene Stad). Dit kan worden bereikt door meer differentiatie aan te brengen in het groen, om de kwaliteit, duidelijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. Het uitgangspunt voor de groen- en waterstructuur van het plangebied sluit hier op aan.

Er wordt dus gestreefd naar een eenduidige, herkenbare groenstructuur, waarbij de essentiële groenelementen worden behouden. In het plangebied vallen hieronder: het groen langs de Dreven, de plantentuin / dierenweide (Lelycentre), het gebied bij camping De Houtrib, het sportpark Langezand en de grotere groengebieden in Atolwijk en Zuiderzeewijk hier in.

4.2 Functionele aspecten

4.2.1 Wonen en erfbouwing

Bestaande woningen

Voor zowel Atolwijk als Zuiderzeewijk is de belangrijkste opgave de verbetering van de woningen en de sfeer van de woonomgeving. In ruimtelijk opzicht hebben de verbeteringen enerzijds betrekking op de verbetering van de openbare ruimte op straat- en/of buurtniveau en anderzijds op meer woninggebonden ontwikkelingen, zoals de

plaatsing van aan-/uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen. Bij dergelijke wijzigingen of toevoegingen geldt als uitgangspunt dat deze moeten bijdragen aan het herstel of de versterking van de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Daarnaast zijn het vaak de erfscheidingen (vooral schuttingen) in bestaande woonwijken die gedurende de jaren het ruimtelijk beeld zijn gaan bepalen. Voor het plangebied geldt als uitgangspunt voor erfscheidingen dat deze moeten voldoen aan de standaard eisen van de gemeente. Dat wil zeggen dat erfscheidingen, afhankelijk van de plaatsing, tot een bepaalde hoogte mogelijk zijn, mits ze voldoen aan een aantal eisen voor de vormgeving. De eisen die voor de vormgeving gelden, zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Verder kan de dynamiek in de woonomgeving worden verbeterd door meer mogelijkheden te bieden voor de combinatie van de woon- en werkfunctie. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is om binnen de woonbestemming kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk te maken.

4.2.2 Bedrijven

Gildenhof

Het uitgangspunt is dat de bedrijvigheid zich blijft concentreren op de Gildenhof. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat het terrein bedoeld is voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 4.1. Daarbij mogen de categorieën 1 en 2 op het gehele bedrijventerrein gerealiseerd worden. De categorieën 3.1, 3.2 en 4.1 mogen op die locaties die daarvoor, vanuit het oogpunt van de milieuzonering, geschikt voor zijn. Daarbij wordt vooral rekening gehouden met de afstanden tot bestaande woningen.

Volgens de huidige situatie, biedt het terrein ook mogelijkheden voor de vestiging van vooral detailhandel in volumineuze goederen. Uitgangspunt is om de grootschaligheid van het terrein te garanderen. Daarom is het opnemen van een maximum bebouwingspercentage wenselijk.

Speciale aandacht is er voor de twee LPG-tankstations met de daarbij horende veiligheidszones. Deze worden op de verbeelding specifiek aangeduid en hebben eigen regels die het verbieden om nieuwe kwetsbare objecten binnen de genoemde veiligheidszones te kunnen bouwen.

Lelycentre

Het uitgangspunt bij Lelycentre is in eerste instantie de handhaving van de bestaande situatie, zowel op ruimtelijk als functioneel gebied. Hierbij zijn de bestaande functies bepalend voor de inrichting van het gebied. In verband met de mogelijke functiemenging met wonen en (maatschappelijke) voorzieningen, zijn alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 2 toegestaan.

4.2.3 Voorzieningen

Uitgangspunt is dat de bestaande voorzieningen worden gehandhaafd en als dusdanig worden bestemd. Eventuele, al voorziene, ingrepen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Vanuit het kampeerbeleid wordt de gewenste nieuwe functies op het kampeerterrein De Houtrib in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij in eerste instantie om de nieuwe beheerderwoning en een nieuwe sanitaire voorziening.

4.3 Wijkontwikkelingsplan Noordoost

De wijken Atolwijk en Zuiderzeewijk vormen samen Lelystad Noordoost, waarvoor een wijkontwikkelingsplan (WOP) is opgesteld. In het WOP staan alle projecten en activiteiten, zowel fysiek als sociaal, die plaatsvinden in Noordoost. Het WOP loopt van 2005 - 2009 en wordt daarom vanaf het najaar van 2009 geactualiseerd. Nieuwe ontwikkelingen en ervaringen uit het eerste WOP vormen de aanleiding voor de actualisatie.

De ontwikkelingen in het WOP is gericht op inbreiding, daarvoor zijn in de Atolwijk en Zuiderzeewijk verschillende projectlocaties aangewezen. Eén van deze locaties is de locatie Schor-Kwelder, deze locatie ligt tussen Geul, Atol, Klip en Kustendreef.

Masterplan Schor-Kwelder

Voor de locatie Schor-Kwelder is een Masterplan opgesteld. Het Masterplan bevat de ruimtelijke uitwerking van de inrichting van de locatie.

Voor de planontwikkeling op deze locatie zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd:

- realisatie MFA + Breed schoolplein;
 - toevoegen woningbouw (senioren, specifieke doelgroepen);
 - oplossen knelpunten buurt;
 - herinrichting openbaar gebied;
 - planontwikkeling in samenwerking met partners en buurtbewoners (klankbordgroep).
- Op basis van het programma is een vlekkenplan opgesteld. Dit vlekkenplan is verder uitgewerkt in een masterplan (zie ook figuur 8).

Stedenbouwkundige structuur

Belangrijk in de stedenbouwkundige structuur van deze ontwikkelingslocatie is om de voorzieningen te clusteren. In ruimtelijke zin is daarbij gekozen voor het realiseren van een aantal "eilanden", bestemd voor een specifieke functie of doelgroep. Daarnaast is de realisatie van een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling.



figuur 9. Masterplan Schor-Kwelder

In het gebied wordt een tweedeling nagestreefd, enerzijds een intensief gebruikt deel (bebouwing), anderzijds een extensief gebruikt deel (park).

Infrastructuur

De locatie van het Masterplan is in principe autovrij, wel wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van o.a. laden en lossen, toegang voor hulpdiensten, et cetera.

De toegang tot het gebied voor auto's is dus alleen mogelijk wanneer deze nodig zijn in verband met de in het gebied aanwezige functies. Voor parkeren is in het Masterplan de nodige ruimte gereserveerd, het gaat daarbij om ongeveer 200 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geconcentreerd op grote parkeerplaatsen, zodat overlast voor de omgeving uitgesloten kan worden.

In het masterplan Schol-Kwelder worden zowel utilitaire als recreatieve fiets- en voetpaden aangelegd. De utilitaire paden zijn dusdanig dat logische routes ontstaan. Bovendien worden ze voorzien van goede verlichting, waardoor het sociaal veilig is.

Groen- en waterstructuur

Het uitgangspunt voor de groenstructuur van het Masterplan is de tweedeling in het gebied. Het doel is de noordzijde een landschap van gras met bomen en hagen te maken, terwijl de zuidzijde meer een boslandschap is. Bestaande bomen in het zuidelijke deel worden zo veel mogelijk opgenomen in de nieuwe inrichting.

In het gebied wordt het bestaande water gehandhaafd, dit is nodig in verband met

waterberging. Een eventuele toename aan verharding moet binnen het plangebied worden gecompenseerd, in het gebied van het masterplan is daarom rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van het oppervlaktewater.

(vastgesteld)

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5.1 Wro en Wabo

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Handboek bestemmingsplannen Lelystad

Naast dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wro en de Wabo, voldoet het (waar mogelijk) ook aan het handboek van de gemeente Lelystad. Het handboek maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

Globaal en flexibel bestemmen

Het gemeentebestuur heeft in 2010 het besluit genomen om bestemmingsplannen globaler en flexibeler op te zetten. Hierbij wordt het gemakkelijker mogelijk om functies uit te wisselen en flexibeler om te gaan met bijvoorbeeld de afmetingen van gebouwen en bepaalde functies. Ook dit bestemmingsplan is op die manier opgezet.

5.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Bij de bestemmingen wordt beschreven hoe de uitgangspunten zijn vertaald.

5.2.1 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" komt in het plangebied voor in de Zuiderzeewijk en in het Lelycentre. In deze gevallen gaat het om bouwwerken en/of gebouwen voor nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld trafohuizen).

Binnen deze bestemming is het mogelijk om gebouwen voor het openbare nut te bouwen. Daarbij moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en met een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Daarbij gaat het om onder meer erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze kunnen dienen voor de bescherming van de nutsvoorziening.

5.2.2 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Deze bestemming is gelegd op de brandstoftankstations die zijn gelegen in het plangebied, die niet in de bestemming "Bedrijventerrein" zijn opgenomen. De bestemming geeft de mogelijkheid voor de realisatie van gebouwen voor de verkoop van motorbrandstoffen, nadrukkelijk exclusief LPG.

De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak aangegeven.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Daarbij gaat het om onder meer erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze kunnen dienen voor de bescherming van het bedrijf.

Bij deze bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waaruit blijkt dat bij het tankstation uitsluitend detailhandel in motorbrandstoffen en weggebonden artikelen, op een maximaal winkelvoeroppervlak van 50 m², is toegestaan. De verkoop van LPG is in deze bestemming expliciet uitgesloten.

5.2.3 Bedrijventerrein

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is het mogelijk om bedrijven te realiseren die vallen onder de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Inrichtingen (SVI). Deze SVI is bij de planregels gevoegd.

Bestaande bedrijven met hogere categorieën worden door middel van een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt. Hieronder vallen onder andere verkooppunten van motorbrandstoffen inclusief LPG, LPG-vulpunten, afvalinzamelings- en verwerkingsbedrijven en perifere detailhandel in bouwmaterialen. Daarnaast is, om een te hoge gevaarstelling van bepaalde bedrijven op risicogevoelige objecten tegen te gaan, een aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding van het plan. Detailhandel is uitgesloten, tenzij deze specifiek is aangeduid.

Algemeen geldt dat nieuwe bouwwerken alleen gebouwd mogen worden op het moment dat aangetoond is dat voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in het gemeentelijk beleid en overgenomen in de bijlagen bij de regels.

Bedrijfsgebouwen voor de bestemming moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Om maximale flexibiliteit te bieden is geen bouwvlak opgenomen. Voor de bouwhoogte van de bebouwing is gerelateerd aan het geldende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat alle bedrijven binnen de bestemming "Bedrijventerrein" een maximale bouwhoogte hebben, deze is aangeduid op de verbeelding. Voor de zijdelingse perceelsgrens zijn ook regels opgenomen. Hierdoor wordt volledige bebouwing van de bouwpercelen voorkomen.

Bij de bedrijven bestaat de mogelijkheid voor de bouw van maximaal één bedrijfswoning per bedrijf. Deze mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid.

Bij bedrijven mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om palen en masten van maximaal 6,00 meter hoogte.

5.2.4 Centrum

De bestemming "Centrum" is te vinden in het deelgebied Lelycentre. De bestemming is bedoeld om verschillende functies mogelijk te maken, namelijk: detailhandel, horecabedrijven (categorie 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en instellingen, medische voorzieningen, een bar/dancing (ter plaatse van de aanduiding 'discotheek') en bedrijven (categorie 1 en 2 SM). Om geluidsoverlast en veiligheidsrisico's te voorkomen zijn geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven uitgesloten.

Ondergeschikt zijn bij de bestemming voorkomende voorzieningen mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan incidentele evenementen, speelvoorzieningen en water.

Bouwen is alleen mogelijk binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte van gebouwen is binnen het bouwvlak aangeduid. Hierbij is aangesloten op de bestaande mogelijkheden voor de bebouwing.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook mogelijk binnen de bestemming. Daarbij gaat het om erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. Deze bouwwerken hoeven niet per se in het bouwvlak te worden gebouwd.

5.2.5 Gemengd

De bestemming "Gemengd" is geplaatst over een deel van de parken in de wijken waar in het park maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is de bestemming op enkele andere plaatsen in het bestemmingsplan te vinden, bijvoorbeeld ter plaatse van het wijkwinkelcentrum Voorhof. Het uitgangspunt van de bestemming is het mogelijk maken van diverse functies binnen één gebouw. Daarbij kan gedacht worden aan een combinatie van wonen, horeca en voorzieningen.

In de bestemming worden daarom, detailhandel, horecabedrijven categorie 1, maatschappelijk voorzieningen en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen mogelijk gemaakt. Hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen. Ook voor de functie wonen is een specifieke aanduiding opgenomen, zodat deze functie op enkele plaatsen mogelijk blijft.

Algemeen geldt dat nieuwe bouwwerken alleen gebouwd mogen worden op het moment dat aangetoond is dat voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in het gemeentelijk beleid en overgenomen in de bijlagen bij de regels. Bouwen is niet gebonden aan een bouwvlak en kan in principe in het hele bestemmingsvlak, maar moet in ieder geval 10,00 meter uit de grens van het bestemmingsvlak blijven. De maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage van gebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak aangeduid. Door deze regeling wordt maximale flexibiliteit geboden voor de plaatsing van de bebouwing, maar wordt overlast voor omwonenden voorkomen. Bovendien blijft rond de bebouwing, door de toepassing van het maximaal bebouwingspercentage, voldoende ruimte over voor het park en bij de bestemming horende voorzieningen.

Het is mogelijk om af te wijken van de bouwregels, voor de vergroting van de bouwhoogte van de gebouwen. Daarbij mag maximaal 50% van het bestaande oppervlakte van de bebouwing verhoogd worden naar 15,00 meter.

5.2.6 Groen

De bestemming "Groen" is gelegd op alle groenstroken in het plangebied die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur of een ander ruimtelijk belang hebben. De bestemming beslaat - naast groenvoorzieningen - ook een regeling voor bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterlopen en -partijen.

Daar waar sprake is van een veiligheidszone rond een lpg-installatie, is een aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Deze is ook opgenomen in verband met de mogelijkheid voor wijziging naar de bestemming "Bedrijventerrein".

Bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel bestaat een beperkte mogelijkheid voor het bouwen palen en masten met een maximale bouwhoogte van 6,00 meter. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

Wanneer het noodzakelijk blijkt, kan een deel van de bestemming "Groen" gewijzigd worden naar de bestemming "Bedrijventerrein". Hierbij zijn voorwaarden opgenomen dat dit maximaal 3,00 meter vanaf de bestemmingsgrens van Bedrijventerrein is en dat de afscherpende grondwal niet onevenredig wordt aangetast. De wijzigingsprocedure die gevolgd moet worden is opgenomen in de Wro.

5.2.7 Kantoor

In het plangebied heeft alleen het deelgebied Lelycentre gronden waarop de bestemming "Kantoor" is gelegd. Deze gronden zijn dan ook expliciet bedoeld voor kantoren. Binnen de bestemming "Kantoor" is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet als zelfstandig horecabedrijf en voor detailhandel gebruikt mogen worden. Binnen de bestemming worden de bestaande bardancing en het bestaande restaurant door middel van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding, mogelijk gemaakt. Het Health Center wordt mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'sportcentrum' op de verbeelding.

Gebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd, de maximale bouwhoogte is daarin aangeduid. Binnen het bestemmingsvlak zijn verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk; het gaat daarbij om erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige bouwwerken. Bij erf- en terreinafscheidingen moet een maximale bouwhoogte van 2,00 meter worden aangehouden, bij palen en masten 6,00 meter en bij overige bouwwerken 5,00 meter.

5.2.8 Recreatie - Kampeerterrein

Deze bestemming ligt op de gronden die horen bij camping De Houtrib. De bestemming is in eerste instantie bedoeld voor standplaatsen voor kampeermiddelen. Ook het plaatsen van stacaravans (maximale gezamenlijke oppervlakte 325 m²) en maximaal 2 trekkershutten is mogelijk binnen de bestemming. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor (het bouwen van) gebouwen voor sanitaire voorzieningen, onderhoud en beheer en voor een bedrijfswoning. De (bouw van de) bedrijfswoning is beperkt tot de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Buiten de bedrijfswoning op is permanente bewoning van de aanwezige gebouwen en bouwwerken op het kampeerterrein niet toegestaan. Naast de woonfunctie, biedt deze bestemming ook de mogelijkheid voor de realisatie van een bed-and-breakfast in de bedrijfswoning.

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen voor sanitair, onderhoud en beheer mag ten hoogste 150 m² zijn en de bouwhoogte maximaal 4,00 meter. Voor de bedrijfswoning zijn aparte bouwregels opgenomen. Hiervoor geldt dat de goot- en bouwhoogte maximaal

3,00 en 10,00 meter mogen bedragen. De maximale oppervlakte is bepaald door de omvang van het vlak van de aanduiding 'bedrijfswooning'.

Binnen het bestemmingsvlak zijn verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk; het gaat daarbij om erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige bouwwerken. Bij palen en masten moet 6,00 meter worden aangehouden en bij overige bouwwerken 5,00 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen is een onderscheid gemaakt tussen het deel van het bestemmingsvlak dat vóór een naar de weg gekeerde gevel ligt en het deel wat daarachter ligt. Bij het gebied vóór de naar de weg gekeerde gevel geldt een maximale bouwhoogte van 1,00 meter, voor het gebied daarachter geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 meter.

5.2.9 Recreatie - Kinderboerderij

De gronden van de kinderboerderij in het deelgebied Lelycentre e.o. heeft deze bestemming gekregen. Binnen het hele bestemmingsvlak is de bouw van gebouwen ten behoeve en ten dienste van de kinderboerderij mogelijk. Daarbij horen onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterbouwkundige werken.

De bebouwing is kleinschalig van omvang, de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 2,00 en 5,00 meter. De maximale oppervlakte van de gebouwen is geregeld door middel van een aanduiding met het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding.

Binnen het bestemmingsvlak zijn verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk; het gaat daarbij om erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige bouwwerken. Bij erf- en terreinafscheidingen moet een maximale bouwhoogte van 2,00 meter worden aangehouden, bij palen en masten 6,00 meter en bij overige bouwwerken 5,00 meter.

5.2.10 Sport

De bestemming "Sport" is in eerste instantie gelegd op het sportpark Langezand. Binnen de bestemming zijn terreinen voor sport- en (dag)recreatieve doeleinden mogelijk. Binnen het bestemmingsvlak is het toegestaan gebouwen voor een sporthal, kantines en/of kleedruimten te bouwen. De bestemming "Sport" is ook gelegd op de bebouwing en gronden van de Badweg.

Door middel van de aanduidingen 'detailhandel' en 'horeca' wordt het binnen de bestemming mogelijk gemaakt de al aanwezige functies uit te oefenen.

De bouw van gebouwen is mogelijk, de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn aangeduid op de verbeelding. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn mogelijk. Daarbij gaat het om onder meer erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2,00 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 10,00 meter hoog worden. Voor lichtmasten is een afwijking opgenomen, deze mogen maximaal 15,00 meter hoog worden. Hierbij moet gedacht worden aan de lichtmasten voor de verlichting van trainingsvelden.

5.2.11 Verkeer

De dreven en grotere ontsluitingsroutes in en rond het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". Daarbij is het hoofddoel dat de inrichting hoofdzakelijk gericht is op de afwikkeling van verkeer. Wanneer van toepassing moeten de wegen en paden worden ingericht volgens het ter plaatse aangegeven dwarsprofiel. In verband met het bieden van de nodige flexibiliteit, zijn bijbehorende functies ook mogelijk binnen verkeer. Het gaat om onder andere groen- en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, zoals bruggen, informatie- en reclameobjecten, palen en masten en overige bouwwerken worden gerealiseerd. Voor palen en masten is een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan voor alle overig genoemde bouwwerken is de maximale bouwhoogte 5,00 meter. De bouwwerken moeten rechtstreeks bedoeld zijn voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Bruggen en daarmee overeenkomstige bouwwerken mogen ook maximaal 5,00 meter hoog worden.

5.2.12 Water

De bestemming "Water" is gelegd op open water wat ruimtelijke en/of functioneel van belang is. De bestemming is daarom in het hele plangebied te vinden. De bestemming is bedoeld voor waterlopen en -partijen, oevers, bermen en beplanting en voet- en rijwielpaden.

Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijn, zoals bruggen, palen en masten en overige bouwwerken worden gebouwd. Voor palen en masten is een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan, voor overige bouwwerken, waar ook bruggen onder vallen, is deze 5,00 meter.

5.2.13 Wonen - Woongebouw

In het gehele plangebied is sprake van appartementengebouwen en andere vormen van gestapelde woningen. Deze zijn onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. Kenmerken van deze woongebouwen zijn de boven en naast elkaar gelegen woningen met één of meer gemeenschappelijke toegangen én de eenheid in uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Daarnaast is het mogelijk gebouwen voor onderhoud en beheer en bergingen en stallingen te bouwen.

Bij woongebouwen waarin ook een nadrukkelijke sociaal-medische voorziening aanwezig is, ter ondersteuning van de bewoners, is sprake van een wooncentrum. Wanneer dit het geval is zijn de woongebouwen aangeduid met 'maatschappelijk'. Wanneer specifiek aangeduid, zijn ook de functies detailhandel en dienstverlening toegestaan. Deze functies zijn echter beperkt tot de onderste bouwlaag.

In sommige gevallen is een vorm van detailhandel en/of dienstverlening aanwezig in de bestaande bebouwing. Deze detailhandel mag doorgezet worden in de eerste bouwlaag, wanneer hiervoor een aanduiding is opgenomen.

Gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en/of bouwhoogte zijn weergegeven in de bouwvlakken. Hierbij is aangesloten op de bestaande mogelijkheden. Wanneer er sprake is van een aanduiding 'onderdoorgang', mag de eerste bouwlaag van de bebouwing niet bebouwd worden.

Dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden geldt niet voor gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, bergingen en stallingen. Deze mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits aan de in de regels genoemde afmetingen wordt voldaan. Vaak gaat het hierbij om kleinschalige bouwwerken die slechts een geringe invloed op de omgeving hebben.

Voor het bouwen van trappenhuisen en liftschachten, zijn voor de maximale oppervlakte en bouwhoogte specifieke regels opgenomen. Deze mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits aan de in de regels genoemde afmetingen wordt voldaan.

Daarnaast is het mogelijk *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige bouwwerken te realiseren. Bij erf- en terreinafscheidingen moet een maximale bouwhoogte van 2,00 meter worden

aangehouden, bij een tuin voor de voorgevel van een hoofdgebouw is deze beperkt tot ten hoogste 1,00 meter. Bij palen en masten is een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan en bij overige bouwwerken 3,00 meter.

5.2.14 Woongebied

De bestemming "Woongebied" ligt op alle gebied waar wonen de hoofdfunctie is. Daarnaast worden ook daarbij horende functie mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om functies als wegen, parkeervoorzieningen, water, speelvoorzieningen, et cetera Naast de genoemde functies zijn garageboxen mogelijk, binnen het met 'garage' aangeduide gebied. Voor de garagebox geldt een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.

Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden via de specifieke gebruiksregels mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Woongebied". In deze gebruiksregels staan ook de randvoorwaarden beschreven waaraan een dergelijke functie moet voldoen.

Binnen de bestemming zijn bouwwerken mogelijk, waarmee bedoeld wordt op hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemeen geldt voor alle bouwwerken dat de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 50% bedraagt. Uitzondering hierop vormen die gevallen waarbij in de bestaande situatie al meer dan 50% bebouwd is. Nieuwe bouwwerken worden mogelijk gemaakt, mits voldaan wordt aan de bij de regels gevoegde parkeernormen.

Hoofdgebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande afmeting van de hoofdgebouwen. Omdat deze in het plangebied in sterke mate van elkaar verschillen, zijn per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In sommige gevallen is - in verband met het ruimtelijke beeld - een plat dak verplicht, daar is een aanduiding 'plat dak' aangegeven.

Bij de regeling voor *aan- en uitbouwen, bijgebouwen* zijn de bestaande mogelijkheden overgenomen. Voor alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een algemene regeling opgenomen waarin uitspraken worden gedaan over de situering van dit type bebouwing. Voor de maximale oppervlakte zijn meer specifieke regels opgenomen. Dit omdat voor de regeling voor de verschillende woningtypen van elkaar verschillen. Bij grotere bouwpercelen wordt een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk gemaakt. Dit wordt niet alleen in een maximum aantal vierkante meters, maar ook in maximale percentages uitgedrukt (in de regels).

De in het plangebied aanwezige *garageboxen* zijn aangeduid met 'garage'. Hiervoor geldt dat deze alleen in de aangeduide gebieden gebouwd mogen worden. De maximale bouwhoogte is 3,00 meter.

De bouw van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* wordt mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het onder meer om erf- en terreinafscheidingen.

Voor carports is een specifieke regeling opgenomen. Deze mogen worden gerealiseerd (tot een oppervlakte van 25m²), achter de voorgevel rooilijn. Ook mogen carports geplaatst worden voor de voorgevelrooilijn indien daar al andere bebouwing aanwezig is, of als de carport voor een garage wordt geplaatst. Voor overige situaties is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Door middel van een binnenplanse afwijking (met omgevingsvergunning) van het bestemmingsplan is het mogelijk om van de bouwregels af te wijken. Een bijzondere plaats neemt hierbij de afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag in. Deze

mogelijkheid wordt geboden voor hoofdgebouwen die aangeduid zijn met een specifieke bouwaanduiding. Dit zijn vooral de hoofdgebouwen rond de grotere groenstructuren (bestemming "Gemengd") in het plangebied. De bouwhoogte mag hier maximaal 12,00 meter bedragen, dit is vergelijkbaar met vier bouwlagen.

5.3 Dubbelbestemmingen

Een dubbelbestemming wordt aangegeven op de verbeelding, wanneer sprake is van twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen op gronden. In dit bestemmingsplan is sprake van de volgende dubbelbestemmingen:

5.3.1 Leiding - Riool

De belangrijkste rioolleidingen zijn door middel van een dubbelbestemming "Leiding - Riool" geregeld. Binnen deze bestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk. Het realiseren van gebouwen is alleen mogelijk via een afwijking, hierbij moet vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden neergezet binnen de bestemming. Deze mogen echter slechts een bouwhoogte van 2,00 meter hebben.

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden, bijvoorbeeld bodem afgraven en planten van diepwortelende beplantingen en bomen, is alleen mogelijk na verkrijging van een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden van het bevoegd gezag.

5.3.2 Waarde - Archeologie

De gebieden in het plangebied, waarvoor een hoge archeologische waarde is voorzien of waarbij sprake is van archeologische vindplaatsen, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden opgenomen waarin bepaald is dat voor ingrepen groter dan 100 m² en/of dieper dan 0,50 meter een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden nodig is. Ook is hierbij een archeologisch onderzoek nodig.

5.4 Algemene aanduidingen

Een aanduiding bevat een specificatie van bestemmingen en dubbelbestemmingen voor gebruik en/of bouwen. In dit bestemmingsplan zijn diverse aanduidingen op de verbeelding aangegeven. De aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is, vanwege het grote belang, in de algemene aanduidingregels opgenomen.

5.4.1 Veiligheidszone -lpg

Op het bedrijventerrein Gildenhof zijn twee tankstations aanwezig die ook LPG verkopen, daarbij is een dubbelbestemming 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. De gronden waarop deze bestemming ligt zijn, naast de onderliggende bestemming, ook bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico. Binnen de gronden waarop de bestemming ligt is het dan ook niet mogelijk om kwetsbare of beperkte kwetsbare objecten te bouwen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen is bepaald welke objecten worden bedoeld.

Specifiek in deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de dubbelbestemming te verkleinen of verwijderen. Hier zijn echter wel specifieke regels aan verbonden, waaraan voldaan moet worden.

Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de bestemmingsplanprocedure veranderd ten opzichte van de procedure uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Net als in de WRO is inspraak niet verplicht, tenzij het door middel van een Inspraakverordening verplicht is gesteld. Vooroverleg vindt nog verplicht plaats, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008.

Inspraak

De gemeente Lelystad heeft voor dit bestemmingsplan een inspraakperiode gehouden. Deze periode startte op maandag 8 februari 2010 en duurde tot en met zondag 21 maart 2010. Een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven. Er is één inspraakreactie binnengekomen, deze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

De publicatie voor de inspraakperiode kan worden aangemerkt als een publicatie zoals verplicht gesteld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De publicatie heeft plaatsgevonden in de lokale krant en op internet.

Vooroverleg

Het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overleginstanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het Vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het Bro. De ingekomen overlegreacties zijn overwogen en voorzien van een reactie van het bevoegd gezag. De overlegreacties hebben geleid tot kleine wijzigingen in dit bestemmingsplan. De reactienota is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan dat voor het overleg en de inspraak ter inzage heeft gelegen, is in het kader van de globalisering en flexibilisering volledig aangepast. De regeling is grotendeels versoepeld ten opzichte van het eerder aangeleverde bestemmingsplan. Dit gewijzigde ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Hoofdstuk 7 **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Het instrument van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het aantonen van de financiële haalbaarheid kunnen de economische uitvoerbaarheid weergeven.

Grondexploitatie

Wanneer sprake is van een bouwplan in het kader van het Bro, beschikken gemeenten - door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het Bro - over mogelijkheden voor het verhalen van kosten en hebben zij sturings­mogelijkheden. Sturings­mogelijkheden omdat zij, in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen aan bijvoorbeeld fasering of kwaliteit. Dit vindt in theorie in eerste instantie plaats door middel van het exploitatie­plan. In de meeste gevallen gebeurt dit door middel van het privaatrechtelijke spoor (door middel van overeenkomsten). Een combinatie van exploitatie­plan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Van een exploitatie­plan kan alleen sprake zijn in het geval het bestemmingsplan bouwplannen (in het kader van het Bro) mogelijk maken. Dit bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bouw­mogelijkheden die al in de geldende bestemmings­plannen zijn opgenomen, zijn in dit bestemmings­plan overgenomen, daarvoor geldt dat geen exploitatie­plan nodig is. Omdat er in de rest van het bestemmings­plan geen sprake is van bouwplannen volgens het Bro, is de grondexploitatie­regeling niet van toepassing. Bij dit bestemmings­plan wordt daarom geen exploitatie­plan vastgesteld.

Financiële haalbaarheid

Omdat er geen sprake is van nieuwbouw­projecten die door middel van dit bestemmings­plan juridisch-planologisch bij recht mogelijk worden gemaakt, hoeft hierover geen uitspraak te worden gedaan.

Het opstellen van het bestemmings­plan en de daarbij horende onderzoeken zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Lelystad. Voor de actualisering van bestemmings­plannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmings­plan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmings­plan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen

(vastgesteld)

Bijlage 1 Bijlage 1 Eindverslag vooroverleg en inspraak

(vastgesteld)

Eindverslag vooroverleg en inspraak

1. Algemeen

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen is het voorontwerpbestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk opgesteld. Over het voorontwerp is inspraak gehouden en het plan heeft in dat kader ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie binnengekomen. Ook heeft, in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, overleg met verschillende overheden en maatschappelijke instanties plaatsgevonden. De binnengekomen reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan is waar nodig aan deze reacties aangepast.

2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er is één inspraakreactie binnengekomen, de inspraakreactie is afkomstig van *Inspreker 1*.

Inspraakreactie Inspreker 1.

Volgens *inspreker 1* is de visie met betrekking tot detailhandel en de kwaliteit van het winkelcentrum Lelycentre en haar omgeving onderbelicht en te beperkt uitgewerkt in het bestemmingsplan. Terwijl het Lelycentre juist om een visie en richting vraagt om zo het gehele gebied te revitaliseren. Het Lelycentre is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen. Er is veel leegstand, de verdieping functioneert niet, het aanbod van hoogwaardige winkels is bijzonder laag, de kwaliteit van de gebruiksomgeving is niet meer van deze tijd en de toegangsroutes zijn omslachtig en onveilig. De supermarkt dient hoognodig uitgebreid en gemoderniseerd te worden om te voorkomen dat de exploitatie nog verder onder druk komt te staan.

Volgens de visie van *inspreker 1* zouden de entree van de supermarkt en het Lelycentre gecombineerd moeten worden, waardoor er een duidelijke uitnodigende entree ontstaat. Daarnaast zou de voetgangersstroom op de verdieping beperkt moeten worden en meer geconsenteerd moeten worden op de begane grond, zodat de situatie overzichtelijker wordt. Ook over de andere entrees worden voorstellen gedaan.

Gesteld wordt dat voor een wijkcentrum als het Lelycentre de supermarkt gemoderniseerd zou moeten worden aan de hedendaagse en toekomstige vraag van de klant te voldoen en rendabel te kunnen worden geëxploiteerd. Door de supermarkt intern te vernieuwen en te vergroten met 850m² BVO zal de winkel overzichtelijker worden. Tevens kan er een ruimer assortiment worden gevoerd, wat de aantrekkingskracht van het Lelycentre ten goede zal komen. De uitstraling van de buitenzijde van het pand dient aangepast en gemoderniseerd te worden. Door de hellingbaan anders te positioneren, krijgt de gevel naar het parkeerterrein een open, eigentijds en uitnodigend karakter. Fietsenstallingruimte bij de nabijheid van de entrees zou moeten worden toegevoegd.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk betreft een plan dat opgesteld wordt in het kader van de actualiseringopgave van bestemmingsplannen in de gemeente Lelystad.

In deze bestemmingsplannen kunnen ontwikkelingen (zowel bouw- als functiewijziging mogelijkheden) meegenomen worden voor zover zij concreet zijn, dan wel passen binnen een eindvisie die er voor een gebied is. De in de inspraakreactie opgenomen visie is niet concreet genoeg om te kunnen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Binnen de kaders van het nu voorliggende bestemmingsplan worden de genoemde, aspecten niet onmogelijk gemaakt, aangezien deze aspecten voornamelijk over de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van gebouwen gaat, deze worden niet met een bestemmingsplan geregeld. De gemeente is met verschillende eigenaren van gronden en panden in het Lelycentre in overleg. Deze overleggen hebben tot op heden niet geleid tot een concreet plan. Mocht uit deze overleggen de wens ontstaan om het planologische regime te wijzigen, dan zal hieraan medewerking kunnen worden verleend door het voeren van een afwijkingsprocedure, dan wel een op zichzelf staande bestemmingsplanwijziging.

3. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM -inspectie, regio Noord –West
2. Provincie Flevoland, hoofd afdeling RWN
3. Dijkgraaf en heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
5. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland
6. KPN Operations Vaste Net
7. Vitens
8. N.V. NUON
9. Connexxion

Van de instanties genoemd onder 3 t/m 9 is geen reactie ontvangen. De instantie onder nr. 3 heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Hierna volgt een samenvatting van de ontvangen reacties gevolgd door de gemeentelijke beantwoording. De ontvangen brieven zijn opgenomen in bijlage 1.

Provincie Flevoland

VNG lijst milieucategorieën,

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een Lelystadse indeling van bedrijvencategorieën. Het is wenselijk om, net zoals alle gemeenten in Nederland, de meest actuele milieucategorie-indeling van de van de bedrijvenstaat VNG te hanteren.

Reactie: de actuele lijst van de VNG is gehanteerd voor de milieucategorie-indeling in het ontwerp bestemmingsplan.

Externe veiligheid,

De provincie onderschrijft de door de VROM –Inspectie ingediende reactie

Reactie: zie beantwoording reactie VROM

VROM inspectie

Geconstateerd wordt dat er inconsequentie bestaat in de gegevens van één van beide tankstations op het bedrijventerrein Gildenhof. Over tankstation 'Flevoland' aan de Schroefstraat wordt vermeld dat er sprake is van een 10-6 contour voor het Plaatsgebonden Risico rond het vulpunt van 25m. Dit wijst op een begrensde of maximale doorzet van 500m³ per jaar. Verderop lijkt er sprake te zijn van een vergunde doorzet van beide tankstations, dus ook voor het tankstation 'Flevoland', van 1000m³.

Reactie:

De beschrijving van de tankstations en de daarbij horende Pr10-6 contouren in het voorontwerp bestemmingsplan klopte niet. Beide tankstations hebben een vergunde doorzet van 1000m³. De Pr 10-6 contour van beide tankstations bedraagt daarmee 45 meter. De paragraaf is in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.