

Wijzigingsplan

Waterwoningen Ranonkellaan Warande fase 1

Vastgesteld 30-06-22

Vastgesteld



<i>Wijzigingsplan Waterwoningen Ranonkellaan Warande fase 1</i>	
<i>Opdrachtgever</i>	Gemeente Lelystad
<i>Vastgesteld</i>	30 juni 2022
<i>Opdrachtnemer</i>	Axon Adviseurs bv

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.3	Procedure	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	OMSCHRIJVING PLAN	4
2.1	Ruimtelijke aspecten	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	5
2.4	Duurzaamheid	7
2.5	Welstand en beeldkwaliteit.....	9
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijk	10
3.2	Provincie	11
3.3	Gemeente	12
3.4	Waterschap	13
4.	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Verkeer	16
4.3	Geluid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Stikstof.....	18
4.6	Bodem	18
4.7	Milieuzonering.....	19
4.8	Externe Veiligheid.....	19
4.9	Trillingshinder	19
4.10	Water.....	20
4.11	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.12	Ecologie	24
4.13	Kabels en leidingen.....	28

5.	PLANBESCHRIJVING.....	29
5.1	Algemeen.....	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen.....	29
6.	UITVOERBAARHEID.....	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.	EINDCONCLUSIE	34

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

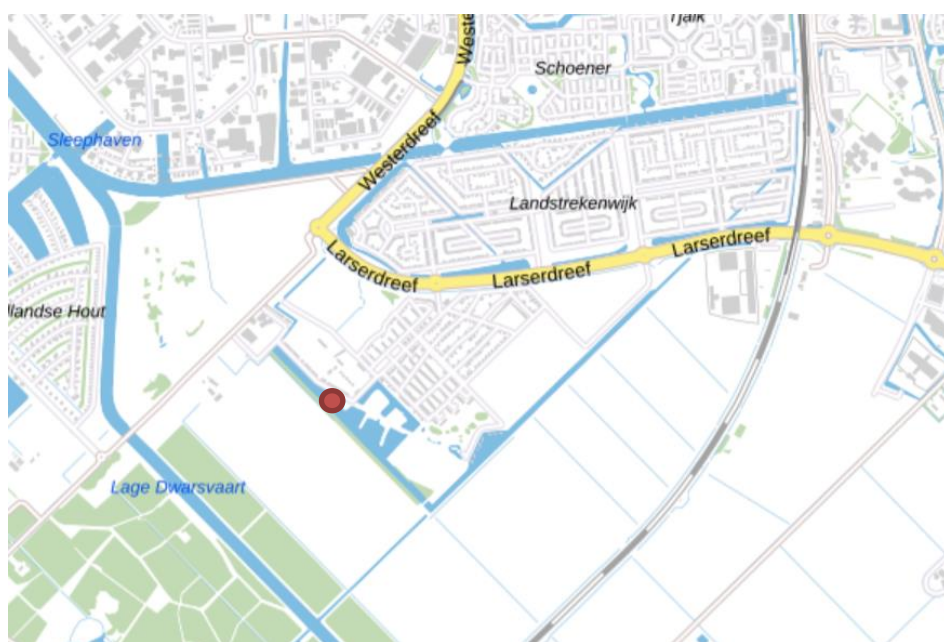
Bijlage 1	Uitgangspunten Waterschap t.b.v. de watertoets	36
-----------	--	----

1. INLEIDING

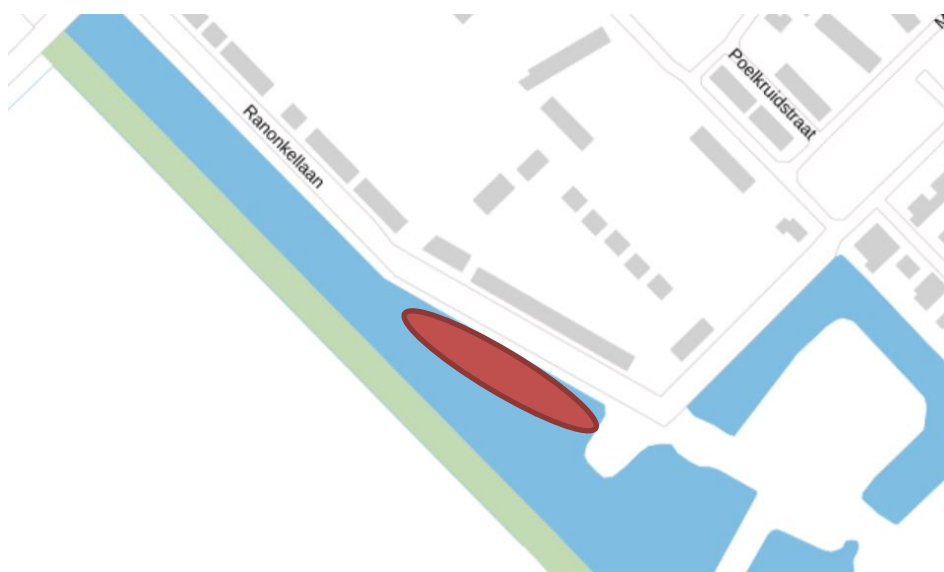
De gemeente Lelystad is voornemens om in de wijk Warande vijf waterwoningen mogelijk te maken. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Via een openbare inschrijving is een ontwikkelende partij geselecteerd voor de realisatie van de waterwoningen. De gronden zijn op dit moment nog bestemd voor water. Een wijziging van de bestemming is nodig om de waterwoningen planologisch mogelijk te maken. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet hierin.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

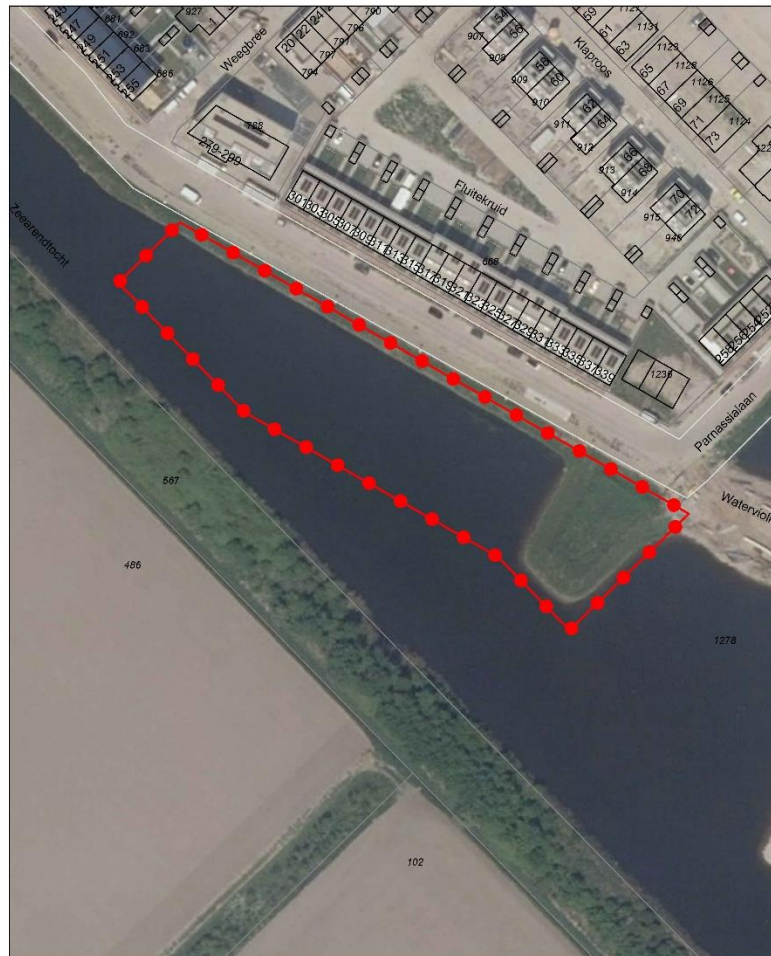
Het plangebied ligt in de Zearendtocht, parallel aan de Ranonkellaan. De ligging en de begrenzing van het plangebied zijn op onderstaande figuren weergegeven.



Ligging van de waterwoningen in Warande, Lelystad (rode stip)



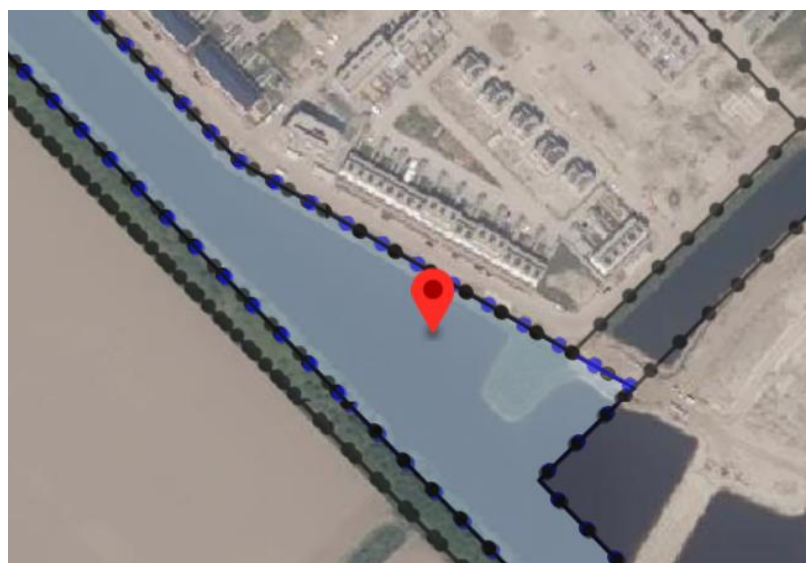
Ligging van de waterwoningen aan de Ranonkellaan



Plangrens van het wijzigingsplan waterwoningen

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' dat in 2014 is vastgesteld.



Fragment van het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande postzegels'. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.3). Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'water' wijzigen ten behoeve van de bouw van waterwoningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woningen per woning bedraagt ten hoogste 750 m³;
- b. de woningen mogen steeds aan slechts één van beide oevers worden gebouwd. Tussen woningen aan verschillende oevers van dezelfde vaart dient steeds een zone van 50 m te worden aangehouden waarbinnen beide oevers onbebouwd blijven;
- c. de waterwoning beslaat ten hoogste 35% van de totale breedte van de betreffende vaart.

Ook gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad (onherroepelijk 22 september 2020);
- Voorbereidingsbesluit Geitenhouderijen Flevoland (30 januari 2019);
- Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad (onherroepelijk 26 januari 2021);
- Lelystad luchthavencontouren (ontwerp 18 mei 2017). De grens van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-luchthaven 3' (bouwhoogte maximaal 146,3 m) loopt tot in het midden van de landtong, maar legt geen ruimtelijke beperkingen op.

Deze bestemmingsplannen leggen geen beperkingen op waar met deze ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.

1.3 Procedure

De wijziging van het bestemmingsplan voor dit plangebied wordt mogelijk gemaakt door middel van het voorliggende nieuwe wijzigingsplan (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, Wro).

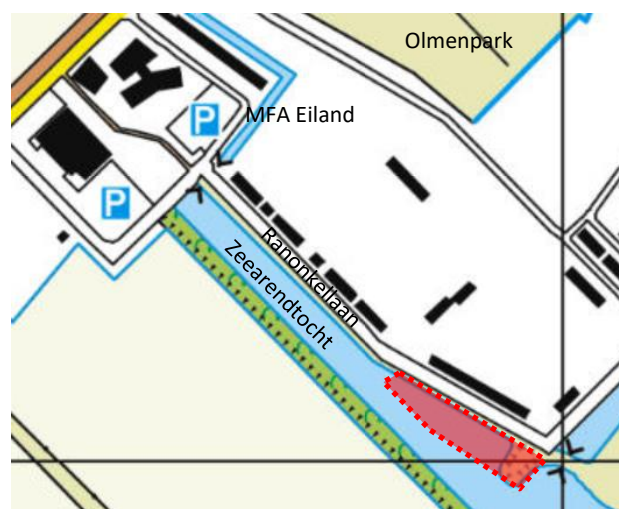
1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, het beoogde plan en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende overheidsniveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een toelichting op de juridische opzet van het wijzigingsplan. Er wordt een uitleg gegeven over de regels en de verbeelding (kaart). De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van plan is in hoofdstuk 6 gegeven. Tot slot geeft hoofdstuk 7 een beknopte samenvatting van de aanvaardbaarheid van het plan.

2. OMSCHRIJVING PLAN

2.1 Ruimtelijke aspecten

De wijk Warande is één van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. In totaal wordt voorzien in een uitbreiding van ruim 10.000 woningen. Ten behoeve van deze uitbreidingswijk heeft de gemeente de stedenbouwkundige opzet voor het plan ontwikkeld. De opzet is globaal aangegeven, omdat de realisatie over een lange periode is voorzien. Stap voor stap wordt de wijk verder uitgewerkt en worden woningen en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Eén van deze uitwerkingen betreft de realisatie van de vijf waterwoningen aan de Ranonkellaan. Het plangebied maakt deel uit van woongebied De Olmen - Waterfront. De Olmen ligt in het noordwesten van Warande, met daarin centraal gelegen het ruim opgezette Olmenpark.



Ligging van het plangebied in de wijk

2.2 Huidige situatie plangebied

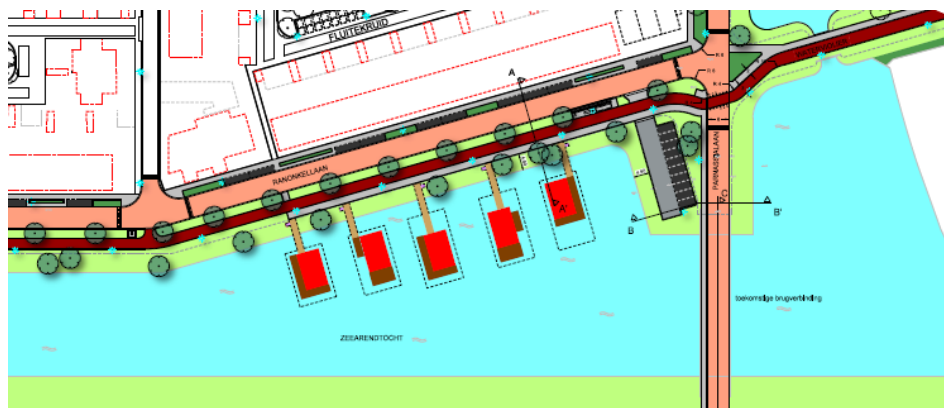
Het plangebied ligt aan de oever van de Zeearendtocht. Deze tocht is een belangrijke hoofdwaterstructuur in de wijk Warande. Parallel aan deze 30 meter brede tocht loopt de Ranonkellaan. Aan de Ranonkellaan staan rijwoningen (3 bouwlagen) en een appartementengebouw (4 bouwlagen). Ter hoogte van de hoek Ranonkellaan – Parnassialaan ligt in de Zeearendtocht een landtong. Deze is onbebouwd en onbegroeid. Aan de overzijde van de Zeearendtocht ligt een groene oeverzone met daarachter het agrarisch gebied.



Luchtfoto van de omgeving van het plangebied

2.3 Stedenbouwkundig ontwerp

De vijf waterwoningen zijn gepland in de inham van de 30 meter brede Zeearendtocht. Voor de waterwoningen is een stedenbouwkundig plan gemaakt (Stedenbouwkundig plan, 1.2.5 Waterwoningen, Deelgebied 1, deelplan 2, 27 oktober 2021, gemeente Lelystad).



Stedenbouwkundig plan Waterwoningen

De waterwoningen zijn onderdeel van de sfeer van het Mondriaans tuindorp: vrolijk en zomers. De bouwstijl is te typeren als eigentijds. Inspiratiebron voor het tuindorp is het werk van kunstschilder Piet Mondriaan. De opgave voor de waterwoningen is om aan te sluiten op deze bouwstijl.

De ruimtelijke uitgangspunten van het plan zijn:

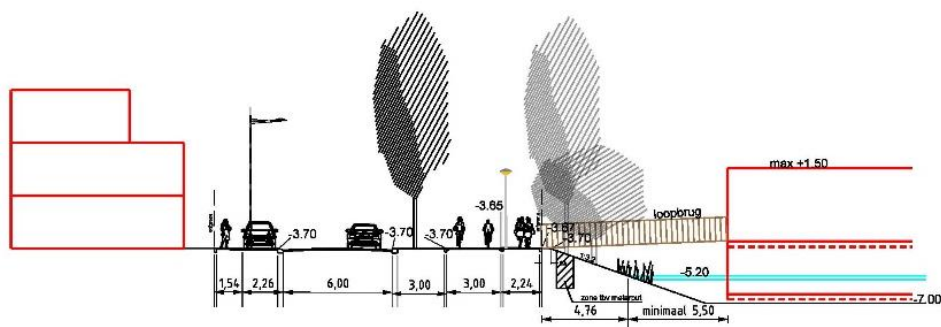
- De minimale afstand tussen de waterwoningen en de oeverrand (bij peil 5,20 m -NAP) bedraagt 5,50 meter;
- De minimale afstand tussen 2 waterwoningen bedraagt 10,00 meter. Deze afstand is voldoende om tussen de woningen voldoende zichtlijnen te hebben en wordt een gesloten straatwand voorkomen. Ook is deze afstand nodig om voldoende 'beweegruiimte' te hebben en is er voldoende ruimte voor onderhoud;
- Er kan worden gekozen voor 2 varianten waterwoningen: een drijvende woning of een paalwoning. De paalwoning is dus aan de grond verankerd.
- Bij het ontwerp van de waterwoningen dient rekening te worden gehouden met een fluctuerend waterpeil van 5,50 m -NAP - 5,20 m -NAP en een beperkte waterdiepte van 6,70 m -NAP;
- Variant drijvende woning:
 - o de maximale hoogte van een drijvende woning bedraagt 1,50 m +NAP. De onderzijde van de woning bevindt zich op minimaal 0,30 meter van de bodem. Per drijvende woning is maximaal 40 m² aan terrasvlon- ders toegestaan, ten behoeve van buitenruimte. Dit is exclusief de loopbrug naar de woning. De bovenzijde van een terrasvlonder bevindt zich ten hoogste op 4,70 m -NAP.
- Variant paalwoning:
 - o de paalwoning wordt niet te hoog op palen gezet. Hiermee wordt de onderzijde van de woning zichtbaar vanaf de openbare weg. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit ongewenst.

De onderkant van de paalwoning bevindt zich daarom op ten minste 4,50 m -NAP en hoogste op 5,50 m -NAP. Per paalwoning is maximaal 40 m² aan terrasvlonders toegestaan, ten behoeve van buitenruimte. Dit is exclusief de loopbrug naar de woning. De bovenzijde van een terrasvlonder bevindt zich ten hoogste op 4,25 m -NAP.

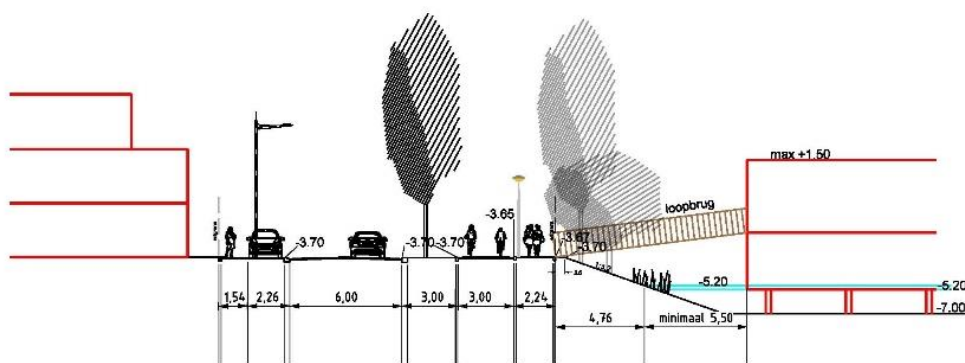
- Iedere waterwoning wordt ontsloten door middel van een loopbrug van/naar de vaste wal. Deze brug wordt integraal mee-ontworpen, waarbij qua positie van de brug rekening wordt gehouden met zones voor kabels en leidingen (huisaansluitingen). De loopbruggen zijn functioneel toegankelijk (breedte en hellingspercentage) voor een mini-container en een (motor)fiets;
- Iedere waterwoning heeft een inpandige berging, die functioneel toegankelijk is voor het stallen van tweewielers.

Volumes en woningbouwprogramma

Er worden 5 waterwoningen gerealiseerd. Het betreffen koopwoningen. Huurwoningen zijn hier niet toegestaan. De woningen mogen maximaal 750 m³ zijn, dit is overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Ze kunnen op twee manieren worden uitgevoerd: drijvend of op palen. De bouwhoogte van de woningen is maximaal 1,50 m + NAP. De drijvende woningen kunnen deels onder water worden gerealiseerd.



Profiel van de drijvende woning



Profiel van de paalwoning

Verkeerstructuur en parkeren

De waterwoningen zijn bereikbaar via het voetpad dat langs de Ranonkellaan loopt. De Ranonkellaan is een laan met doorgaand karakter en is ontsloten op de Buizerdweg en in de toekomst via een rotonde op de Westerdreef. Vanaf het voetpad wordt elke waterwoning verbonden met een loopbrug.

De loopbrug naar de waterwoning wordt integraal mee-ontworpen. Met de positie moet rekening worden gehouden met zones voor kabels en leidingen (huisaansluitingen). De loopbruggen zijn functioneel toegankelijk (breedte en hellingspercentage) voor een mini-container, of (motor)fiets. Het ontwerp van de woning voldoet aan de bereikbaarheidseisen die zijn gesteld door de hulpdiensten.

Het is niet mogelijk om op eigen terrein van de waterwoningen parkeerplaatsen te realiseren. Daarom worden in de openbare ruimte 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee zijn er maximaal 2 parkeerplaatsen per waterwoning beschikbaar. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente gerealiseerd op een landtong nabij de waterwoningen en zijn goed bereikbaar via het voetpad. De parkeerplaatsen worden niet exclusief gereserveerd voor bewoners van de waterwoningen.

Over de landtong en de Zeearendtocht is tussen deelgebied 1 en 2 een toekomstige autoverbinding voorzien. Deze verbinding wordt pas uitgevoerd op het moment dat deelgebied 2 in ontwikkeling is. Deze verbinding past binnen dit wijzigingsplan (en deels binnen de bestaande bestemming water).

Groen- en waterstructuur

Het talud (circa 4,70 m breed, ter hoogte van 5,30 m -NAP) behoudt een groene inrichting met oeverbeplanting. Tussen de rijbaan en het fiets-/wandelpad bevindt zich een 3,00 m brede groenstrook.

De waterwoningen zijn zo gesitueerd dat elke woning niet meer dan 35% van de totale breedte van de Zeearendtocht beslaat. De afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 10,00 m. Op deze manier ontstaat er voldoende doorzicht en privacy tussen de woningen onderling.

2.4 Duurzaamheid

Klimaat

Ter plaatse worden natuurlijke oevers, in de vorm van rietkragen of rietzones gerealiseerd. Dit is van groot belang voor de waterkwaliteit en daarnaast vervult het ook een belangrijke ecologische functie als broedkamer van vissen en schuil- en nestgelegenheid voor watervogels.

Energie

De woningen moeten voldoen aan de energie-eisen uit het bouwbesluit. Er worden geen gasleidingen aangelegd. In Warande ligt een warmtenet, waar de paalwoningen op aangesloten kunnen worden.

De waterwoningen dienen aangesloten te worden op de nutsleidingen. Voor de drijvende woningen en de paalwoningen geldt beide dat ze op het elektriciteitsnetwerk worden aangesloten. Er worden geen gasleidingen aangelegd. Voor warmtelevering wordt een onderscheid gemaakt tussen paalwoningen en drijvende woningen. Voor drijvende woningen dient in overleg te worden gegaan met Ennatuurlijk.

Wellicht is voor deze woningen een ontheffing van de aansluitplicht mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om deze afstemming te doen.

De paalwoningen staan vast aan de grond en kunnen wel worden aangesloten op de stadsverwarming.

Het heeft de voorkeur als de woningen gebouwd worden op basis van circulair materiaalgebruik. Herbruikbaarheid van materialen en materialen met een lage milieubelasting zijn uitgangspunten.

Afval

Voor de waterwoningen dient per huishouden op eigen erf ruimte voor 3 mini-containers (kliko's) te worden meegenomen in het ontwerp. De mini-containers dienen niet zichtbaar te zijn vanuit het openbaar gebied. De aanbiedplekken voor het legen van de containers in de openbare ruimte zijn reeds gerealiseerd in het kader van het stedenbouwkundig plan van Waterfront. De gemeente heeft een ondergrondse afvalcontainer voor het restafval aan de Ranonkellaan gerealiseerd.

2.5 Welstand en beeldkwaliteit

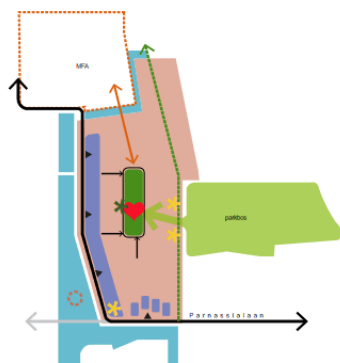
De welstandscriteria en de ambitie voor de beeldkwaliteit van de waterwoningen zijn vastgelegd in het Beeldregieplan Warande Deelgebied 1, onder sfeer 3: 'Waterfront'. Het beeldregieplan is vastgesteld op 16 december 2014, als onderdeel van de Welstandsnota.



3. Waterfront

Hoofdropzet

Gebied Waterfront ligt tussen het MFA eiland, een parkbos en de Parnassialaan. Het hart van de buurt wordt gevormd door een centraal groenplein, de ontmoetingsplek voor de buurt. Een groene verbindingssas, gemarkeerd door twee bebouwingsaccenten en beëindigd met een bijzonder gebouw, koppelt het plein met het nabijgelegen parkbos. Het waterfront wordt gevormd door bebouwing die zich oriënteert op het water en zorgt voor begeleiding van de vaart. In de vaart bevindt zich een locatie die extra vrijheid biedt, maar door de bijzondere ligging extra aandacht vraagt.



schets hoofdropzet Waterfront
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Bebouwing langs vaart en groenplein zorgt respectievelijk voor begeleiding en omarming van openbare ruimte (formele rooilijnen). Alle gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de straat.
- Korrelgrootte: Er is variatie in korrelgrootte binnen één afzonderlijk bouwblok.
- Erfafscheidingen: Bijzondere aandacht voor erfafscheidingen grenzend aan openbare parkeerhofjes binnen bouwblokken. Metalen rasterhekwerk (180 cm hoog) in parkeerhofjes toepassen, begroeid met groenblijvende klimplanten. Langs hoofdroute (laan/vaart) stenen erfafscheiding (60 cm hoog) realiseren. Waar de zijdelingse erfgrans aan de breuklijn ligt, de erfafscheiding met de woning mee ontwerpen. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en specificaties.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is vrolijk (licht) en zomers (kleurrijk). De bouwstijl in Waterfront is te typeren als eigentijds.

Massa en vorm

- Bouwvolumes worden strak en eenvoudig ontworpen.

Gevelaanzicht

- Naarmate de korrelgrootte toeneemt dient het ontwerp meer variatie te bevatten.
- Twee naast elkaar gelegen bouweenheden (korrel) zijn in verschijningsvorm overtuigend van elkaar afwijkend.
- Gevels openen zich naar de vaart, de Parnassialaan en het centraal groenplein.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locaties met een [☀] kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).
- De op de kaart aangegeven locatie met een [✱] dient op heldere wijze beëindigd te worden met markant gebouw die door zijn verschijningsvorm overtuigend afwijkt van de omringende bebouwing en een duidelijke beëindiging vormt van zichtlijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmassa overwegend uitvoeren in een witte of lichtgrijze tint.
- Minimaal één accentkleur toepassen in het gevelvlak. Deze dient het totaalontwerp te versterken.
- Voor de locatie gemarkeerd met een [☀] kunnen de woningen een afwijkende kleurstelling krijgen. Voor deze woningen gaat het in essentie om de relatie met het water en de hoogwaardige architectuur.
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in grijs of zwart.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.

Uitsnede Beeldregieplan Warande Deelgebied 1, 3. waterfront

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het voor het plangebied van toepassing zijnde beleid, zowel van het rijk, provincie als de gemeente. Wanneer van toepassing, wordt aangegeven of dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied oplevert.

3.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. Het ontwerp van de NOVI richt zijn op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- de economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De Omgevingsvisie geeft geen specifieke beleidskaders voor individuele woonprojecten. De conclusie is dat voor de onderhavige planontwikkeling geen rijksbelangen zijn gemoeid.

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking kent de volgende stappen:

1. Nagegaan wordt in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet;
2. Indien uit 1) blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Belangrijk bij de invulling van de treden is om te kijken naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten. Het gaat dus niet alleen over programma's of oppervlakten, maar ook over de mogelijkheden om bepaalde functies goed te kunnen laten functioneren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Of bij een voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft het wijzigingsplan, dat voorziet in de realisatie van 5 waterwoningen geen sprake is van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Volstaan kan worden met een onderbouwing of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze toelichting van het wijzigingsplan voorziet hierin.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (Samen maken we Flevoland) die op 8 november 2017 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Er zijn drie kernopgaven: Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland.

De Omgevingsvisie geeft geen specifieke beleidskaders voor individuele woonprojecten. De conclusie is dat voor het onderhavige project geen provinciale belangen zijn gemoeid.

Omgevingsprogramma Flevoland (2019)

Dit Omgevingsprogramma anticipeert op de toekomstige Omgevingswet, waarin staat dat een provincie moet beschikken over een programma. Daarin is al het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud van de fysieke leefomgeving gebundeld. Daarmee zijn beleidskeuzes compact en de samenhang geborgd. Het programma bindt alleen de provincie, maar gemeenten en waterschappen moeten er bij het maken van plannen of beleid wel rekening mee houden.

Het programma bestaat uit het onderdeel A Ruimte: doel is een goede woon-, werk- en leefomgeving. Grootschalige ontwikkelingen mogen, omdat in omliggende regio's daarvoor geen ruimte is. Voorwaarde is een evenwichtige ontwikkeling. Bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid moeten worden verbeterd.

Voor het stedelijk gebied geldt dat wordt ingezet op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Kern van het beleid is: efficiënt ruimtegebruik, versterking van het draagvlak voor voorzieningen, nieuwe solitaire clusters buiten stedelijk gebied zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij het een kwaliteitsimpuls betreft. Op het gebied van wonen is meer differentiatie nodig (starters, ouders, alleenstaanden), met het kwaliteitsbehoud van bestaande de woningvoorraad.

Het onderhavige plan wijkt niet af van het omgevingsprogramma Flevoland (2019).

Omgevingsverordening Flevoland (2019)

De provincie wil anticiperen op de Omgevingswet en daarom is de omgevingsverordening opgesteld. Dit betekent dat alle regels met betrekking tot omgevingsrecht (in dit geval de provinciale) in één regeling worden gebundeld.

De verordening bestaat uit drie soorten regels: algemene regels en vergunningstelsels gericht op burgers, regels gericht tot bestuur zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor aanvragen en als derde instructieregels over uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening ziet net als de Omgevingswet op alle regels inzake de fysieke leefomgeving (bouwen, infra, water, bodem, lucht, landschap, natuur en cultureel erfgoed).

Het onderhavige plan wijkt niet af van de Omgevingsverordening Flevoland (2019).

3.3 Gemeente

Structuurvisie Lelystad 2023 en Omgevingsvisie Lelystad 2021

De gemeenteraad van Lelystad heeft in januari 2014 de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid. De onderhavige ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Ter voorbereiding op de Omgevingswet heeft de gemeente Lelystad de *Omgevingsvisie Lelystad 2040 'Sterke stad in de regiohoofdstad van de nieuwe natuur'* vastgesteld (22 juni 2021). Lelystad wil haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad bieden. De ambitie is dat Lelystad een sterke stad in de regio en Hoofdstad van de Nieuwe Natuur wordt. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Lelystad gaat voor groene verstedelijking. De nieuwbouw en transformatie van de bestaande stad wordt gericht ingezet op selectieve plekken waar de maatschappelijke en economische meerwaarde het grootst is en bijdragen aan het in balans brengen van de stad.

Met het woningbouwprogramma en de transformatieopgave sluit Lelystad aan op diverse ambities. Huidige inwoners wordt een beter perspectief op een wooncarrière (zowel starten als doorstromen) geboden. En ook op de ruimtelijke kwaliteiten van de stad (Hoofdstad van de Nieuwe Natuur) en op het economisch profiel van onze stad. Het onderhavige project past in deze ambitie.

Woonvisie 'Samen aan de slag'

De gemeente heeft het woonbeleid opgenomen in de vastgestelde Woonvisie 'Samen aan de slag' (9 juni 2016). De onderhavige locatie past in de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie.

Woningbouwprogrammering 2019-2022 kwalitatief versnellen" (vastgesteld door college)

In Lelystad zijn voldoende locaties geschikt voor kwalitatieve woningbouwopgaven. Deze locaties zijn grotendeels ook in bezit van de gemeente. De focus moet primair liggen op het afmaken van de onafgemaakte plekken in de stad. Hierbij is het de kunst om de woningen in het juiste tempo en in de juiste segmentering tot ontwikkeling te brengen. De komende vier jaar zijn een aantal focusgebieden aan te wijzen: waarvan Warande als één van de gebieden is genoemd.

Welstandsnota (2015)

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). De welstandscriteria en de ambitie voor de beeldkwaliteit van de waterwoningen zijn vastgelegd in het Beeldregieplan Warande Deelgebied 1, onder sfeer 3: 'Waterfront'. Het beeldregieplan is vastgesteld op 16 december 2014, als onderdeel van de Welstandsnota.

Duurzaamheid

Lelystad wil de stad zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is. In een gezonde stad is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende duurzame ontwikkeling met een betere balans tussen economie, ecologie en de mens. Het duurzaamheidsbeleid van Lelystad focust op zes speerpunten:

1. energie: meer energiebesparing en meer duurzame energie;
2. afval en circulaire economie: meer scheiden, minder restafval en van afval naar grondstof;
3. voedsel: meer consumptie van gezonde lokale producten en minder voedsel weggooien;
4. fysieke leefomgeving: duurzame gebiedsontwikkeling, milieuvriendelijk beheer in een groene, biodiverse stad;
5. mobiliteit: minder en schonere mobiliteit;
6. onderwijs en ondernemen: versterken van de (duurzame) basis in het onderwijs, samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bij duurzame innovatie en meer maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Het onderhavige plan draagt met name op speerpunt 1 en 4 bij. Zie ook paragraaf 2.7 duurzaamheid.

3.4 Waterschap

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).

De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit en achtal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschap- en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten beoordeeld.

4.1 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu 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 wijzigingsplan hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. De ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2).

In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrije Mer-beoordeling dient plaats te vinden. Vanaf 7 juli 2017 kan dit niet meer in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar moet door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Dit is alleen niet aan de orde indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is.

Bij dit wijzigingsplan is geen 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. De gemeente is zelf initiatiefnemer via de verkoop van de gronden. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk uitgebreid onderzocht.

4.2 Verkeer

Voor het onderhavige plan is – gezien de beperkte aard en omvang van de toe te voegen 5 waterwoningen - geen verkeersonderzoek nodig. Het omliggende wegennet ondervindt geen hinder van de realisatie van dit plan. Eveneens ontstaan geen verkeers-onveilige situaties.

4.3 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige functies. Voor het onderdeel geluidshinder is daarom de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst.

Industrielawaai

Het plan ligt niet binnen de zonering van industrieterrein Noordersluis en voorziet niet in de wijziging van een geluidzone in de zin van de Wet geluidshinder. Het plan voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidshinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wegverkeer en spoorweglawaai

Spoor

Langs een aantal spoorwegen zijn onderzoekszones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van hoogte van het geluidproductieplafond op de referentiepunten.

De waarde van het geluidproductieplafond van de referentiepunten ter hoogte van het plangebied ligt volgens het Geluidregister Spoor rond 65 dB.

Volgens artikel 1.4a Bgh bedraagt de zone, ter hoogte van het plangebied, van de spoorlijnen van en naar Lelystad dus 300 meter. Deze onderzoekszone is gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt buiten deze geluidzone, op 580 meter van de Hanzelijn.

Artikel 1.4a Besluit geluidhinder

- 1 Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Het plan voldoet daarmee aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

De meest dicht bij het plangebied gelegen dreef is de Larserdreef. Deze dreef heeft vier rijstroken. Overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft deze dreef een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 350 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt op circa 500 m van zowel de Larserdreef. Ook ligt het plangebied op 500 m afstand van de Buizerdweg en op 3 km afstand van de A7. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de wettelijke geluidszones.

Het plan ligt in een rustige woonwijk, waarbij de meest dicht bij gelegen woonstraat de Ranonkellaan is. Voor deze laan geldt een snelheid van 30 km/uur en bestaat geen zoneringsplicht. Het geluid wordt daarom wel beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de bouw van vijf waterwoningen in de rustige woonwijk zal de cumulatieve geluidbelasting op bestaande woningen door de zeer beperkte toename van het verkeer niet toenemen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dus gewaarborgd.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM¹⁰) van 18 µg/m³.

En een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Met dit wijzigingsplan worden 5 waterwoningen toegevoegd. Dit project valt onder de regeling 'Niet in betekenende mate' (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Stikstof

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Voor het onderhavige plangebied moet aangetoond worden of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb.

Voor de ontwikkeling van deelgebied 1 van fase 1 van bestemmingsplan Warande heeft de gemeente Lelystad in 2018 bij de provincie Flevoland voor de bouw van 1.500 woningen een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Onderdeel van deze aanvraag was onder andere een AERIUS-berekening (met kenmerk Rtq7f5YHoy4y) onderdeel van het Stikstof-depositieonderzoek Warande Lelystad. De conclusie uit dat onderzoek was dat voor geen enkel jaar sprake is van een bijdrage aan de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis van de aangeleverde documenten heeft de provincie in 2019 een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend (kenmerk 2297845) voor de bouw van 1.500 woningen (100 woningen per jaar). Daar wordt nu uitvoering aan gegeven.

Conclusie: Gezien de verleende vergunning door de provincie Flevoland is een stikstofberekening niet noodzakelijk. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, uitvoerbaar.

4.6 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

In het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' is aangegeven dat in 2007 bodemonderzoek heeft plaatsgevonden inclusief een aanvullend onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het totale plangebied Warande fase 1 deelgebied 1. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in de gebieden die in het bestemmingsplan Warande fase 1 voor wonen, bos danwel water zijn bestemd. Op grond van de eerder uitgevoerde onderzoeken is de uitvoerbaarheid met betrekking tot bodemverontreiniging aangetoond. Aangezien er zich in of rond het plangebied geen ontwikkelingen of activiteiten hebben voorgedaan die een negatieve invloed hebben op de bodemkwaliteit, wordt ervan uitgegaan dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid geen belemmeringen zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit.

Conclusie: Nader bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan is niet noodzakelijk. Wel dient de initiatiefnemer bij de vergunningsaanvraag voor de realisatie van een paalwoning de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek te overleggen. En de resultaten van de afstemming hierover met het waterschap. Dit in verband met het risico op opbressen (opbarsten van de bodem).

4.7 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het MFA Het Eiland met voorzieningen bevindt zich op 250 m van het plangebied. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen functies waarvoor richtafstanden in acht moeten worden gehouden.

Conclusie: het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het projectgebied geen sprake is van risicobronnen voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie: het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Trillingshinder

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Wel dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail adviseert doorgaans indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkaracteristiek van de te realiseren woningen.

Als de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouw-research (SBR), dan zouden eisen / maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

Trillingsbronnen

In het plangebied worden geen nieuwe trillingsbronnen toegevoegd. Een indicatief onderzoek naar de gevolgen van het plan voor omliggende trillingsgevoelige functies is derhalve niet noodzakelijk.

Trillingsgevoelige functies

Bij trillingsgevoelige gebouwen gaat het bijvoorbeeld om woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, en kinderdagverblijven. In dit wijzigingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Spoorwegverkeer kan trillingen in de bodem veroorzaken. Doordat de trillingen zich verder in de bodem verspreiden, kunnen gebouwen en personen in de omgeving daar hinder van ondervinden.

In de ‘Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen’ (mei 2019, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) wordt geadviseerd om voor ontwikkelingen die op minder dan 100 meter van het spoor liggen, onderzoek naar trillingshinder uit te voeren. Het tracé van de Hanzelijn ligt op 580 m van het plangebied. Gezien deze afstand is nader onderzoek naar trillingshinder niet nodig.

Conclusie: het aspect trilling levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Het wijzigingsplan is op 20 december 2021 digitaal aangemeld bij het Waterschap Zuiderzeeland. De ontvangen uitgangspunten zijn in bijlage 1 opgenomen. Daaruit is gebleken dat voor het plan de normale procedure van toepassing is. Over de afstemming van de uitgangspunten voor de drijvende woningen heeft tussen de gemeente en het waterschap diverse afstemmingen plaatsgevonden. Het waterschap heeft op 24 maart 2022 per brief een positief wateradvies gegeven. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie water-thema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

Thema 1: Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een primaire, regionale of overige waterkering. Voor deze onderdelen zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Het plangebied ligt wel in een kernzone van een watergang. Gezien het waterhuishoudkundige belang geldt in principe een verbodsbepaling voor de aanleg van woonboten / drijvende woningen in de kernzone van de watergang. Met een watervergunning kan aanleg worden toegestaan. Het is dan onder andere van belang dat de breedte van de watergang voldoende (>10 meter) is en het onderhoud goed geregeld wordt. Hiervoor zijn de criteria op www.zuiderzeeland.nl geraadpleegd (Beleidsregel drijvende woningen). Over de vergunbaarheid van de drijvende woningen heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

De toetsingscriteria van de Beleidsregel drijvende woningen (juli 2013) zijn:

		Waterwoningen
a	Het aanleggen, verwijderen of behouden van een drijvende woning (woonboot) is toegestaan indien de breedte van het oppervlaktewaterlichaam minimaal 10 meter bedraagt.	Voldoet, de breedte is meer dan 10 m
b.	Het aanleggen, verwijderen of behouden is toegestaan als er een minimale strook (op de breedte van de watergang) voor varend onderhoud van 5 meter gehandhaafd blijft.	Voldoet
c.	Het bestaande profiel van het oppervlaktewaterlichaam wordt niet verkleind	Voldoet
d.	De vergunninghouder zorgt dat de woonboot altijd vrij kan meebewegen met het heersende waterpeil en indien deze droogvalt zich niet aan de waterbodem vastzuigt.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
e.	De vergunninghouder voorkomt dat aan de vaarwegzijde van het woonschip uitstekende delen aanwezig zijn.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
f.	De vergunninghouder verplaatst de woonboot op eigen kosten en op eerste aanzegging van het bestuur indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheer- of onderhoudshandelingen door het waterschap of anderszins in het belang van de waterstaat.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
g.	De mogelijke aanmeervoorzieningen en aansluitingen op nutsvoorzieningen moeten op kosten van de vergunninghouder los te koppelen zijn.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
h	Het onderhoud van het leidingwerk, het onderwatertalud, de oeverconstructie en de natte bak onder en 1 m rondom de drijvende woning (woonboot) wordt door de vergunninghouder uitgevoerd.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
i	De mogelijk aanwezige oeverconstructies in de watergang mogen niet worden beschadigd.	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag
j	Indien het water in eigendom is van het waterschap, dan moet er ook een privaatrechtelijke overeenkomst met het waterschap worden gesloten	Aan te tonen bij vergunningsaanvraag

Thema 2: Voldoende water

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk.

Waterschap Zuiderzeeland streeft ernaar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarden goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie.

Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Bij het ontwerp van de waterwoningen dient rekening te worden gehouden met een fluctuerend waterpeil van -5.50 NAP, - 5.20 NAP en een beperkte waterdiepte van -6.70 NAP. Hiermee is in de regels van het wijzigingsplan rekening gehouden door voorwaarden te stellen aan de hoogte en diepte van de drijvende woningen en paalwoningen.

Wateroverlast

Als met een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied sprake is van een netto toename van meer dan 750 m² verhard oppervlak, dan dienen – om wateroverlast in de toekomst te voorkomen - compenserende maatregelen te worden getroffen (=6% van het totaal aan netto toename van het verhard oppervlak).

Het bestaande plangebied bestaat uit water. De compensatie van de oppervlakte van de drijvende en/of paalwoningen is reeds in de totale ontwikkeling van Warande geborgd via de onherroepelijke bestemmingsplannen *Warande fase 1* en *Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)*. Er worden geen bijgebouwen op het talud gerealiseerd. Bij de drijvende woningen wordt een meterput (voor nutsvoorzieningen) aan land gerealiseerd.

Anticiperen op watertekort

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

Thema 3: Schoon Water

In het project zijn 10 parkeerplaatsen op het maaiveld voorzien. Het hemelwater dat op de parkeerplaatsen terecht komt, wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Goede structuurdiversiteit en oppervlaktewaterkwaliteit

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. In het plangebied wordt geen extra water toegevoegd.

Goed omgaan met afvalwater

In het gebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het project wordt op dit stelsel aangesloten. In het project worden geen uitlopende materialen gebruikt.

Conclusie: Er wordt een watervergunning aangevraagd voor het aanmeren van de drijvende woningen en/of paalwoningen en zo nodig het realiseren van de voorzieningen op de wal. Ook wordt voor de verbreding van de landtong voor het parkeren een vergunning aangevraagd. Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel 'water' geen belemmering voor het plan, behoudens de afweging van het Waterschap in het kader van de watervergunning.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De gemeente Lelystad heeft in 2008 haar beleid vastgelegd in het document "Archeologische monumentenzorg in Lelystad".

In het plangebied is geen sprake van Provinciale Archeologische en Aardkundige Kerngebieden (PAK'en), archeologische aandachtsgebieden en top 10-locaties. Daarnaast heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen. Voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid "Archeologische monumentenzorg in Lelystad". Nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen.

De uitgangspunten voor het ontwerp van de waterwoningen zijn in lijn met de beeldkwaliteitseisen die voor de bebouwing in Warande zijn vastgesteld. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waarden waarmee in het plangebied rekening gehouden moet worden.

Conclusie: het aspect archeologie en cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de uitvoering van dit plan.

4.12 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. Vereenvoudiging van regels. Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming betreft de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wil verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Kenschets plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit water, oeverbeplanting en gras (openbare groenvoorziening).

Gebiedentoets

Natura 2000

Dit bestemmingplan vormt een wijziging op een onderdeel van de nieuwe wijk Warande. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn onderzoeken verricht in het kader van externe werking op de Natura 2000 – gebieden, met name de Oostvaardersplassen. De meest recente Passende Beoordeling Warande dateert uit 2018 (Gradiënt Natuurontwikkeling, 2 juli 2018). Deze Passende Beoordeling is een bijstelling van de Passende Beoordeling uit 2013 voor deelgebied 1 Warande. De negatieve effecten zijn tot die tijd gemitigeerd en de meest recente Passende Beoordeling is bedoeld om tot een vergunning en definitieve compensatie te komen. Ten behoeve van het bestemmingsplan deelgebied 1 is door Provincie Flevoland een ontheffing verleend, waarbij bij Flevopoort een compensatie is gerealiseerd.

Om het verlenen van omgevingsvergunningen te vereenvoudigen is door de gemeente een voortoets gedaan van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van bepaalde typen bouwwerken. Hieruit is een kaart en toetsingskader met “binnen en buiten externe werking” voor verschillende bouwwerken en evenementen gemaakt. Via de GISviewer van de gemeente zijn deze kaart en toetsingskader te raadplegen. Binnen Warande is een stikstofvergunning afgegeven voor 100 woningen per jaar. De realisatie van deze 5 waterwoningen is binnen die vergunning geregeld.



NNN

Het plangebied ligt buiten het NatuurNetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>0,5 kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Wetland

Onder wetlands worden waterrijke gebieden verstaan, bijvoorbeeld moerassen of veengebieden. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven, worden beschermd door het Ramsar Verdrag uit 1971. Dit wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op wetlands.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wet natuurbescherming van Lelystad. Er worden geen bomen gekapt. Vervolgstappen in het kader van de houtopstanden zijn zodoende niet aan de orde.

Beleid

Met ingang van 1 januari 2009 beheert de gemeente Lelystad haar groenvoorzieningen conform de Gedragscode Beheer Gemeentelijk Groenvoorzieningen (artikel 3.31 Wnb). Als onderdeel hiervan heeft het College de 'Natuurstatuskaart' vastgesteld op 25 november 2008. Daarmee zijn de beschermde gebieden vastgesteld en is tevens een status gegeven aan gebieden die van belang zijn voor (beschermde) planten en dieren. In het plangebied Warande bevindt zich een aantal gebieden en structuren die van belang zijn voor het behoud van soorten en biodiversiteit in de stad.

Compensatiegebieden

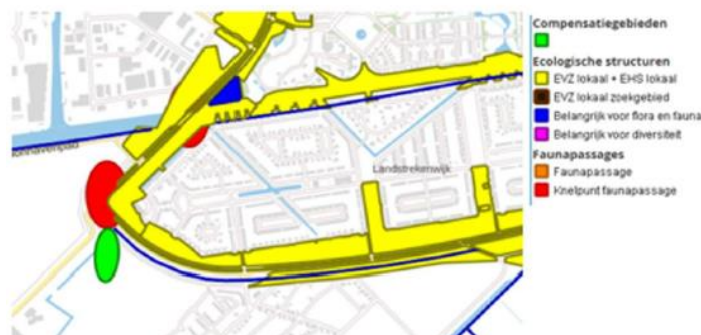
Ten behoeve van de realisatie van Warande is een compensatiegebied aangelegd voor de Rugstreeppad (Bufo calamita) (FF/75C/2014/030IA). De compensatie houdt een voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad (Bufo calamita) in. Omdat het hier de realisatie van waterwoningen betreft, zal er bij de bouw gedurende de zomermaanden geen ondiep snel opwarmend water in het werkgebied bevinden, waardoor verplaatsing naar een compensatiegebied niet aan de orde zal zijn.

Lokale ecologische verbinding

Rondom het plangebied liggen geen ecologische verbindingen. Wel zal in verband met de huidige inrichting rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van water- en oevergebonden soorten zoals ringslang, Bever en Otter. Door de ligging is de kans klein dat deze soorten zich hier vestigen. Door maaibeleid tot de realisatie van het plan moet de vestiging verder worden voorkomen.

Voor flora en fauna belangrijke gebieden

Voor de zwemmende soorten moet tijdens de uitvoering van de waterwoningen rekening worden gehouden.



Soortentoets

Soortbescherming hoofdstuk 3 Wet Natuurbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming 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. Naast specifieke bescherming van bepaalde soorten, is in artikel 1.10 en 1.11 van de Wnb een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren en natuur en leefgebieden in het algemeen opgenomen.

Voor het hoofdbestemmingsplan voor Warande is een natuurtoets uitgevoerd. De benodigde ontheffing voor de rugstreeppad is verleend. De realisatie van de waterwoningen kan directe of indirecte effecten hebben op de beschermde bever, otter en ringslang. Bij de verdere planontwikkeling en -uitvoering dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze soorten. Naast een inrichting die geschikt is voor deze soorten, zal mogelijk een ontheffing aangevraagd dienen te worden en moet gewerkt worden volgens een ecologisch werkprotocol.

In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Wet Natuurbescherming gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit wijzigingsplan ook uitvoerbaar is, zal hierop vooruitlopend, een verwachting worden 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. De beschermde soorten zijn rechtstreeks in de Wet Natuurbescherming vermeld, met een eigen beschermingsregime, waarbij de bescherming van de categorieën 1 en 2 het hoogste niveau hebben:

1. § 3.1 soorten van de Vogelrichtlijn

2. § 3.2 soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV en de verdragen van Bern bijlage II en Bonn bijlage I
3. § 3.3 overige soorten

Voor het verstoren van vogelnesten wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Daarnaast vallen de nesten van een aantal soorten jaarrond onder de bescherming als vaste verblijfplaats.

In het plangebied bevindt zich open water en braakliggend terrein (landtong). Op basis van de terreintypen en waarnemingen kan een inschatting gemaakt worden van de voorkomende beschermde soorten. De volgende soorten zijn bekend uit het gebied:

Categorie 1, soorten van de Vogelrichtlijn:

Als broedvogel (ook vallend onder de verdragen van Bern en/of Bonn) kunnen de volgende soorten aangetroffen worden: bosrietzanger, braamsluiper, grasmus, heggenmus, kleine karekiet, roodborst, sportvogel, winterkoning.

De nesten van de volgende soorten worden gerekend tot (jaarrond) vaste verblijfplaats: geen verwachting

De nesten van de volgende soorten zijn jaarrond beschermd als er onvoldoende alternatieve nestlocaties voorhanden zijn: geen verwachting

Categorie 2, soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn:

In de watergangen en waterpartijen zijn sporen van de Europese Bever (Castor fiber) en de Otter (Lutra lutra) aangetroffen. Bij werken langs en in het water dient met de mogelijke aanwezigheid van deze soorten rekening gehouden te worden.

Amfibieën: De Rugstreeppad (Bufo calamita) is in dit gebied aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling van Warande is voor deze soort een compensatiegebied aanwezig. Een verlenging van de ontheffing is aangevraagd. Zie onder 'beleid' welke maatregelen getroffen dienen te worden.

Categorie 3, overige soorten:

Voor de meeste soorten is door de Provincie Flevoland een vrijstellingsbesluit genomen voor de uitvoering van ruimtelijke plannen en ontwikkeling. Bij de (bouw)werkzaamheden dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om schade aan planten en dieren te voorkomen. Werk buiten de broedtijd van vogels.

Zorg dat er geen voortplantingswater voor rugstreeppadden ontstaat en scherm de werkzaamheden af, zorg in het kader van de algemene zorgplicht dat er vluchtwegen voor dieren zijn.

Het voortbestaan van de populaties van beschermde soorten in dit gebied komt niet in gevaar, mits er voorzorgsmaatregelen genomen worden voor de rugstreeppad. Bij eventuele ruimtelijke procedures zal, vanwege het voorkomen van beschermde soorten, een aanvullende inventarisatie verricht dienen te worden.

Rode Lijst

Soorten vermeld op de Rode Lijst zijn niet wettelijk beschermd, maar vallen wel onder de zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming (art. 1.11). In het plangebied zijn soorten te verwachten met een vermelding op de Rode Lijst.

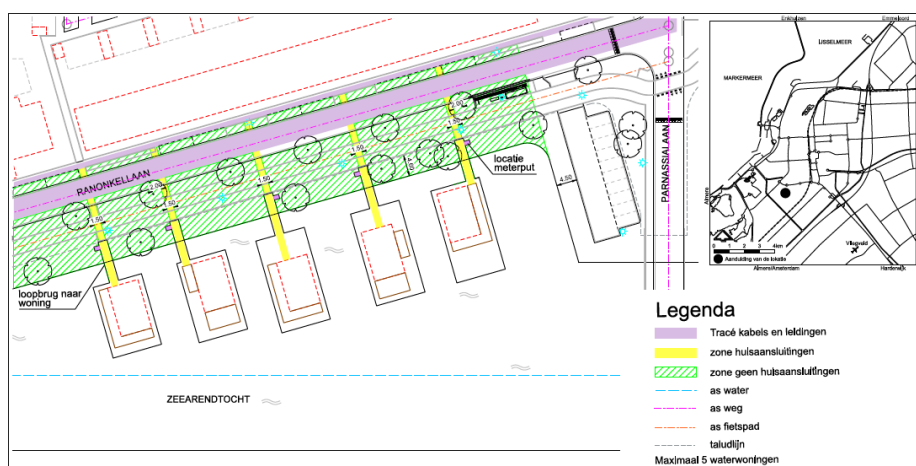
Conclusie: het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit plan.

4.13 Kabels en leidingen

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming hebben.

Wel moet voor de grondwerkzaamheden in het talud en de huisaansluitingen rekening worden gehouden met het matenplan.

De waterwoningen dienen aangesloten te worden op de nutsleidingen. Voor de drijvende woningen en de paalwoningen geldt beide dat ze op het elektriciteitsnetwerk worden aangesloten. Er worden geen gasleidingen aangelegd.



Matenplan

Voor warmtelevering wordt een onderscheid gemaakt tussen paalwoningen en drijvende woningen. Voor drijvende woningen dient in overleg te worden gegaan met Ennatuurlijk. Wellicht is voor deze woningen een ontheffing van de aansluitplicht mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om deze afstemming te doen.

De paalwoningen staan vast aan de grond en kunnen wel worden aangesloten op de stadsverwarming.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten een juridische vertaling in de regels en de verbeelding hebben gekregen.

Het wijzigingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het wijzigingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Handboek bestemmingsplannen Lelystad

Naast dat het wijzigingsplan 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.

Parapluplan woningsplitsing en kamerbewoning

De regels uit dit parapluplan (vastgesteld 22 september 2020) zijn in dit wijzigingsplan overgenomen. Met deze regels wordt woningsplitsing en verkamering van woningen in alle woonwijken binnen in het stedelijk gebied van Lelystad ruimtelijk gereguleerd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Algemeen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' dat in 2014 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.3). Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'water' wijzigen ten behoeve van de bouw van waterwoningen, onder de volgende voorwaarden:

- de inhoud van de woningen per woning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
hier wordt aan voldaan: deze inhoudsmaat is vastgelegd in artikel 3.2.1.d. van dit wijzigingsplan.
- de woningen mogen steeds aan slechts één van beide oevers worden gebouwd. Tussen woningen aan verschillende oevers van dezelfde vaart dient steeds een zone van 50 m te worden aangehouden waarbinnen beide oevers onbebouwd blijven;
hier wordt aan voldaan: het bouwvlak op de verbeelding bepaalt dat de woningen aan één zijde van de oever mogelijk zijn.
- de waterwoning beslaat ten hoogste 35% van de totale breedte van de betreffende vaart.
hier wordt aan voldaan: de totale lengte van de woning is ca. 11 meter lang. De breedte van de watergang op die plek bedraagt ca. 38 meter. Dat betekent dat de woning 13,30 meter lang mag zijn.

Wonen - Waterwoningen

Voor het plangebied geldt één bestemming Wonen - Waterwoningen. Deze bestemming maakt wonen in de vorm van waterwoningen mogelijk. Er is geen onderscheid gemaakt in type woning, er kunnen zowel drijvende woningen als woningen op palen worden gerealiseerd. De woonfunctie kan worden gecombineerd met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of bed en breakfast. In bijlage 1 bij de regels is een lijst opgenomen waarop de mogelijke aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn aangegeven.

De bestemmingsomschrijving is zo ruim mogelijk opgezet. Daarbij is aangesloten bij de omschrijving van de woonbestemming van de aangrenzende woonwijk en de aangrenzende bestemming water. Dat betekent dat de beoogde functies in het plangebied binnen deze bestemming mogelijk gemaakt kunnen worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om de groenstructuur, de parkeerplaatsen en wegen. Hoewel het hele plangebied de bestemming wonen heeft gekregen, blijft daarnaast ook een belangrijk deel water.

Binnen het plangebied zijn maximaal 5 waterwoningen toegestaan. Deze moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Het aantal maximum aantal woningen is via een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. De inhoud van elke waterwoning is maximaal 750 m³. Dit is overeenkomstig de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan. Om de doorzichten tussen de waterwoningen te borgen, geldt een minimale afstand van 10,00 m tussen de woningen.

Peil en maatvoeringen drijvende woningen en paalwoningen

Het peil waaraan de afmetingen van de waterwoningen (boven- en onderkant) worden gerelateerd, is het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Hiervoor is gekozen vanwege het fluctuerende waterpeil in de Zeearendtocht. Bij alle 5 woningen geldt dat de bouwhoogte van de waterwoningen niet hoger mag zijn dan 1,50 m +NAP. Er zijn verschillen tussen de maatvoeringen van de drijvende woningen en de paalwoningen. Deze worden hierna toegelicht.

Bij een *drijvende woning* is sprake van een woning die door middel van een drijflichaam dat al dan niet onderdeel is van het gebouw. Door de opwaartse kracht van het water zal de woning niet zinken maar enkele meters onder water komen. Het water draagt de woning door de opwaartse druk.

De bovenkant van de drijvende woning is niet hoger dan 1,50 m +NAP. De onderkant van de woning bevindt zich op maximaal 6,70 m -NAP. Er blijft dan voldoende ruimte (0,30 m) over tussen de woning en de waterbodem. De totale hoogte van drijvende woningen kan dus maximaal $6,70 + 1,50 = 8,20$ m hoog worden.

Bij een *paalwoning* werkt dit anders. De woning staat op palen die het gebouw dragen. Bij paalwoningen is het gebruikelijk dat de woning boven het water hangt. Zodra de woning op palen voor een groot deel onder water komt, zal deze omhoog worden geduwd. Om dit te voorkomen, is de onderkant van de paalwoning niet lager toestaan dan de laagste waterstand van 5,50 m -NAP. De totale hoogte van de paalwoning kan dus maximaal $5,50 + 1,50 = 7,0$ m worden.

Een aandachtspunt bij de paalwoning is dat deze niet te hoog op palen wordt gezet. Hiermee wordt de onderzijde van de woning zichtbaar vanaf de openbare weg. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit ongewenst. Daarom is in de regels opgenomen dat bij paalwoningen de onderkant van de woning zich op ten minste 4,50 m -NAP en hoogste op 5,50 m -NAP bevindt. Deze maatvoeringen worden beredeneerd vanuit 0,00 m NAP (peil = NAP).

Loopbrug en vlonders

Elke woning wordt voorzien van een loopbrug. Terrasvlonders bij de waterwoningen zijn toegestaan. Er zijn maximale afmetingen voor de loopbrug en de terrasvlonders in de regels opgenomen.

Aan huis verbonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en bed en breakfast

Specifieke gebruiks- en afwijkingsregels gelden met name voor de aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed en breakfast.

6. UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van het wijzigingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van het wijzigingsplan zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn verschillende wettelijke momenten waar op de plannen kan worden gereageerd. De initiatiefnemer ziet het verder als haar eigen verantwoordelijkheid om de omwonenden op de gebruikelijke wijze tijdig over de plannen te informeren.

Door de gemeente wordt een zorgvuldige communicatie met de omgeving opgezet. De omwonenden ontvangen een maandelijkse digitale nieuwsbrief. Het wijzigingsplan is in de Flevopost gepubliceerd.

Overleg 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp wijzigingsplan voor advies naar de vooroverlegpartners verzonden. Het Waterschap heeft een schriftelijk akkoord gegeven op de waterparagraaf. De Provincie Flevoland heeft in haar reactie te kennen gegeven geen aanleiding te hebben voor het maken van op- of aanmerkingen. Van de overige partners zijn geen reacties binnengekomen.

Procedure wijzigingsplan

Conform artikel 3.9a Wro heeft dit ontwerp wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen, die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp wijzigingsplan is na behandeling in het college van burgemeester en wethouders in de Stadskrant gepubliceerd. Het plan heeft van donderdag 12 mei gedurende 6 weken tot en met woensdag 22 juni 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Het ontwerp wijzigingsplan was ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden hebben hun zienswijze kenbaar kunnen maken bij de gemeente. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het college heeft het wijzigingsplan op 30 juni 2022 vastgesteld. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

Het project voorziet in de bouw van 5 waterwoningen. Door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden de gronden overgedragen aan de ontwikkelaar van de waterwoningen. Het project is financieel haalbaar.

Kostenverhaal

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit wijzigingsplan niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied 'Warande – Waterwoningen' begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente.

7. EINDCONCLUSIE

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De planontwikkeling past niet binnen de huidige juridische-planologische kaders. In ruimtelijk opzicht is de beoogde planontwikkeling wél aanvaardbaar. De onderbouwing daarvan is als volgt.

Het doel is om in dit gebied 5 waterwoningen te realiseren. Deze waterwoningen zijn overal binnen de bestemming Water mogelijk. Er is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 1,50 m +NAP. Dat betekent dat vanaf straatniveau ongeveer 1 bouwlaag wordt ervaren. Tussen de waterwoningen moet een afstand van 10,00 m worden aangehouden, zodat er voldoende ruimte en zicht blijft op het water en het achterliggende gebied.

Beleidsmatige aanvaardbaarheid

De 5 waterwoningen passen binnen het beleid en zijn niet strijdig aan beleidsregels van het waterschap, de provincie en het rijk. Er heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Een watervergunning is nodig.

Milieuhygiënische aanvaardbaarheid

Geconcludeerd is dat met de realisatie van het project geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plan is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar.

Economische aanvaardbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar en er is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 Uitgangspunten Waterschap t.b.v. watertoets

Bijlage 1 Uitgangspunten Waterschap t.b.v. watertoets

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 20-12-2021

Digitale watertoets in

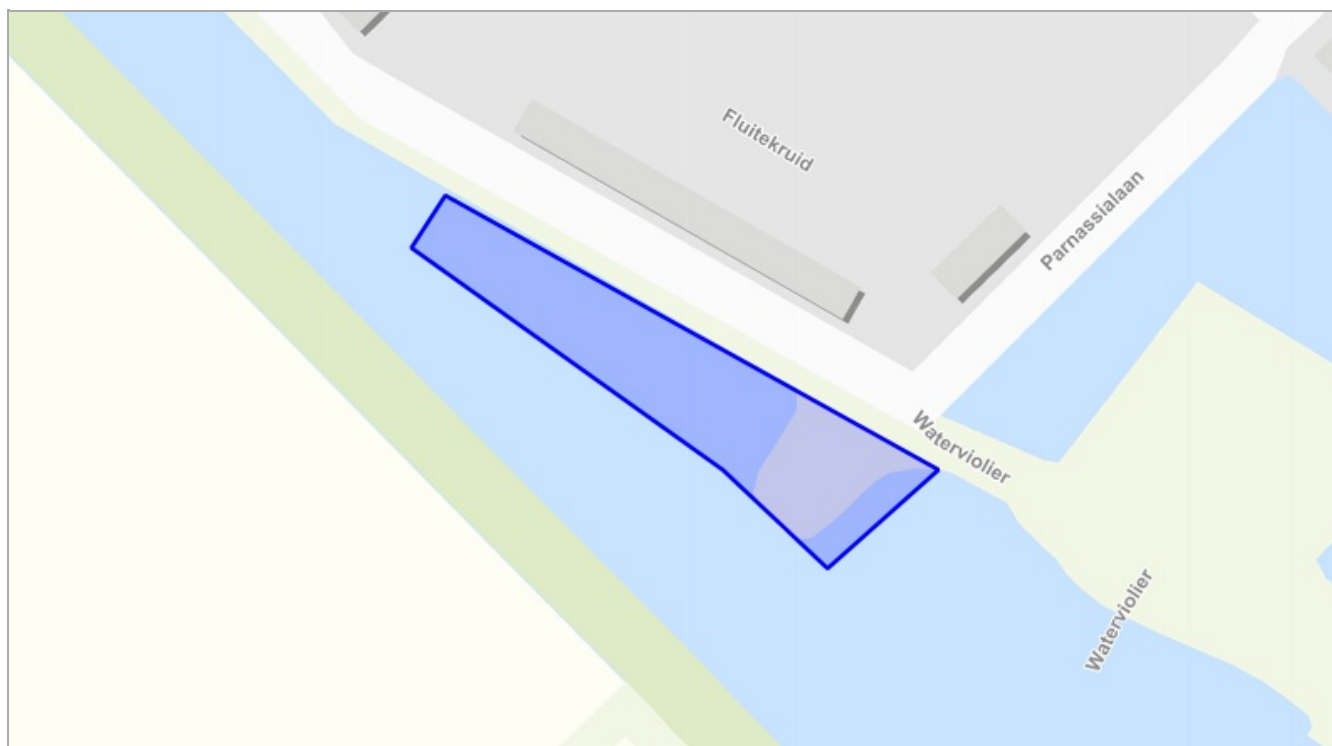
De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. normale procedure
2. Advies geen primaire waterkeringen
3. advies woonboot
4. Advies kwelwaterkwaliteit
5. Advies watersysteem
6. Advies geen regionale waterkeringen
7. Advies geen overige kering

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE

Digitale Watertoets



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
 - nee
2. Is er sprake van een uitbreiding of wijziging van de lozing(en)?
 - nee
3. Primaire waterkering kernzone
 - nee
4. Primaire waterkering binnenbeschermingszone
 - nee
5. Primaire waterkering tussenbeschermingszone
 - nee
6. Primaire waterkering buitenbeschermingszone
 - nee
7. Buitendijksgebied kernzone
 - nee
8. Buitendijksgebied dubbelregime
 - nee
9. Buitendijksgebied beschermd
 - nee
10. Kernzone overige kering
 - nee
11. Beschermingszone overige kering
 - nee

Digitale Watertoets

12. Aandachtsgebieden wateroverlast en onvoldoende drooglegging 2050
- nee
13. Neemt het verhard oppervlak in stedelijk gebied toe?
- nee
14. Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
- nee
15. Betreft het een nieuw verhard oppervlak in landelijk gebied groter dan 2500 m² of in stedelijk gebied groter dan 750m²?
- ja
16. Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of een weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag?
- nee
17. Wordt er nieuw open water aangelegd? (bijv. ter compensatie toename verharding)
- nee
18. Kwelkwaliteit slecht
- ja
19. Worden kunstwerken zoals bijvoorbeeld duikers of bruggen aangelegd?
- nee
20. Is er binnen het plangebied sprake van de toelating, aanwezigheid of aanleg van drijvende woningen/woonboten?
- ja
21. Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer?
- nee
22. Wordt er in het plangebied mogelijk gebruik gemaakt van bodemenergie, ook wel warmte koude opslag (WKO) genoemd?
- nee

23. Rijkswater

- nee

DETAILS

1. normale procedure

Op basis van de uitgevoerde digitale watertoets volgt u de normale procedure.

Wat moet ik doen?

U dient een waterparagraaf op te nemen in uw ruimtelijke plan. Zo onderbouwt u een goede ruimtelijke ordening voor het omgevingsaspect water. Onderstaande concept-waterparagraaf kunt u gebruiken als basis. Deze vult u aan met de teksten van de relevante adviezen en concrete uitwerkingen voor de ontwikkeling. De relevante wateraspecten, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en oppervlaktewater, neemt u ook op in de verbeelding en/of in de regels van het ruimtelijk plan. In de loop van 2021 wordt de digitale watertoets nog geoptimaliseerd om u een beter resultaat te geven.

Gebruik de knop "DIRECT AANVRAGEN" om Waterschap Zuiderzeeland op de hoogte te stellen van uw plannen.

Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. Als u een wateradvies wilt ontvangen stuurt u uw uitgewerkte conceptwaterparagraaf mee met de aanvraag of via watertoets@zuiderzeeland.nl.

Concept waterparagraaf normale procedure

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle

Digitale Watertoets

oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig

Digitale Watertoets

en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen."

Waar moet ik op letten?

Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een (water)vergunning. U dient zelf na te gaan welke meldingen en vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Of u meldingen en/of een vergunningaanvraag moet indienen bij het waterschap kunt u nagaan op onze website of via een vergunningcheck: Vergunningen | Waterschap Zuiderzeeland <https://www.zuiderzeeland.nl/vergunningen>

Achtergrondinformatie

Voor meer informatie over het watersysteem in uw plangebied kunt u terecht op: <https://geo-zzl.opendata.arcgis.com/>. U vindt hier datasets, services en kaarten die vrij te gebruiken zijn. Zoals informatie over het oppervlaktewatersysteem met kunstwerken, de peilgebieden, de ligging van waterkeringen en de afvalwaterketen.

Heeft u vragen of suggesties over deze Digitale Watertoets? Laat het ons weten per e-mail: watertoets@zuiderzeeland.nl of telefonisch: 0320-274 911. Waterschap Zuiderzeeland, Postbus 229, 8200 AE Lelystad <https://www.zuiderzeeland.nl>

DETAILS

2. Advies geen primaire waterkeringen

Geen primaire waterkering geraakt.

Wat moet ik doen?

Onderstaande tekst neemt u op in de waterparagraaf. Dit in aanvulling op het algemene deel van de waterparagraaf.

Thema Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een primaire waterkering. Voor het onderdeel primaire waterkering zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

3. advies woonboot

Watervergunning voor woonboten in kernzone watergang.

Wat moet ik doen?

Onderstaande tekst neemt u op in de waterparagraaf. Dit in aanvulling op het algemene deel van de concept waterparagraaf.

Woonboten: In het plangebied zijn woonboten voorzien. Gezien het waterhuishoudkundige belang geldt in principe een verbodsbepaling voor de aanleg van woonboten/drijvende woningen in de kernzone van de watergang. Met een watervergunning kan aanleg toegestaan worden. Het is dan onder andere van belang dat de breedte van de watergang voldoende (>10 meter) is en het onderhoud goed geregeld wordt. De criteria zijn te vinden op www.zuiderzeeland.nl (zoek naar *Beleidsregel drijvende woningen*).

Wij vragen u in overleg te treden met het waterschap om te zien of uw plannen vergunbaar zijn. Vermeld hier het resultaat van dit overleg.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

4. Advies kwelwaterkwaliteit

Aandachtspunten ligging in gebied met slechte kwel.

Wat moet ik doen?

Als u een nieuw watersysteem wilt aanleggen vragen wij u om contact op te nemen met het waterschap via watertoets@zuidersteeland.nl. Onderstaande tekst neemt u op in de waterparagraaf als deze van toepassing is, na afstemming met het waterschap. Dit in aanvulling op het algemene deel van de concept waterparagraaf.

Thema Schoon water

Slechte kwaliteit kwelwater:

Bij het ontwerp van een nieuw watersysteem moet rekening gehouden worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit. Het waterschap wordt vroegtijdig betrokken voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem.

Vul aan: uitkomst van het overleg met het waterschap

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

5. Advies watersysteem

Aandachtspunten bij gevolgen voor het bestaande watersysteem.

Wat moet ik doen?

Van onderstaande tekst neemt u de relevante delen op in de waterparagraaf. Dit in aanvulling op het algemene deel van de concept waterparagraaf. In de loop van 2021 wordt dit adviesonderdeel nader uitgewerkt. Over beoogde wijzigingen dient mogelijk eerst overeenstemming te zijn met het waterschap voordat een positief wateradvies gegeven kan worden. Wij vragen u om contact op te nemen met het waterschap via watertoets@zuiderzeeland.nl

Thema Voldoende Water

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarden goed functionerend watersysteem Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Optioneel: Dempen bestaand oppervlaktewater In het plangebied wordt water gedempt. Voordat met enige demping wordt gestart, dient de compensatie van open water (verleggen, verbreden of nieuw aanleggen) te zijn aangelegd. De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het Besluit Bodemkwaliteit en /of de waterbodemkwaliteitskaart van waterschap Zuiderzeeland.

Vul aan: beschrijf de eventueel beoogde wijzigingen in en/of gevolgen voor het bestaande watersysteem, eventueel na afstemming met het waterschap.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

6. Advies geen regionale waterkeringen

Geen regionale waterkering geraakt.

Wat moet ik doen?

Onderstaande tekst neemt u op in de waterparagraaf. Dit in aanvulling op het algemene deel van de concept waterparagraaf.

Thema Waterveiligheid:

Het plangebied ligt niet buitendijks. Voor het onderdeel regionale waterkeringen zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

7. Advies geen overige kering

Geen overige waterkering geraakt.

Wat moet ik doen?

Onderstaande tekst neemt u op in de waterparagraaf. Dit in aanvulling op het algemene deel van de concept waterparagraaf.

Thema Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een overige waterkering. Voor het onderdeel regionale waterkering zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie