

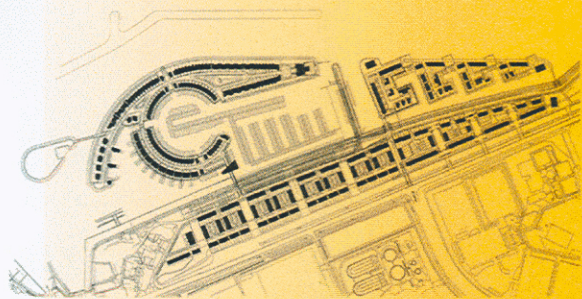


LEI STAD

Bestemmingsplan

Meerdijkhaven

14 oktober 2004



Gemeente Lelystad

Bestemmingsplan Meerdijkhaven

Toelichting, voorschriften en plankaart

14 oktober 2004

Kenmerk 1607/R2003-01/FO

Projectnummer 1607

SVP

architectuur en stedenbouw

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2.	Huidige situatie plangebied	4
2.3.	Archeologie en cultuurhistorie	6
3.	Overheidsbeleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	(Inter)provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.	Waterschap Zuiderzeeland	19
4.	Toekomstige situatie	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	Programma	20
4.3.	Regatta Center	21
4.4.	Graansteiger	24
4.5.	Noorderzijl	26
5.	Milieuaspecten	29
5.1.	Milieueffectrapportage	29
5.2.	Geluid	29
5.3.	Geur AWZI	33
5.4.	Bodemonderzoek	35
5.5.	Veiligheidszone hoofdvaarweg	36
5.6.	Water	37
5.7.	Natuurbescherming	42
5.8.	Energie en duurzaamheid	48
6.	Toelichting op voorschriften en plankaart	50
6.1.	Plansystematiek	50
6.2.	Voorschriften	50
6.3.	Plankaart(en)	53
7.	Economische uitvoerbaarheid	54
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

1. Inleiding

De gemeente Lelystad heeft een kilometers lange kuststrook. Die situering aan het IJssel- en het Markermeer is tot op heden naar de mening van het gemeentebestuur van Lelystad onvoldoende benut. In tegenstelling tot de oude Zuiderzeestadjes, zijn er in Lelystad bijna geen activiteiten in de kustzone. Bij alle traditionele kuststeden is het waterfront een vanzelfsprekend deel van de ruimtelijke kwaliteit. De relatie tussen de kuststrook en het achterland vraagt dan ook om een ruimtelijke verbinding, waardoor de identiteit van Lelystad versterkt zou kunnen worden. De bestaande moderne zeewering en de daarvoor geldende voorschriften bieden geen mogelijkheid aan trekkelijke kaden en pleintjes direct aan het water te maken. Alleen buitendijks is het mogelijk een wisselwerking te laten ontstaan tussen het water, de activiteiten op het water, wonen en werken aan het water en een publiek domein dat het geheel bindt.

In dat kader is er daarom in de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van dit deel van de gemeente. Dit onderzoek heeft eind 1999 geresulteerd in "Het structuurmodel Kust, de kust van Lelystad". Het Structuurmodel geeft een samenhangende visie op de ontwikkeling van de kust van Lelystad in de periode 2000-2040. Geconcludeerd wordt dat buitendijkse ontwikkelingen een uitgelezen mogelijkheid betekenen om de ligging van de stad aan het water te benutten.

De kuststrook is onderverdeeld in drie deelplannen. Meerdijkhaven maakt onderdeel uit van het deelplan 'de bestaande kust' dat als eerste ontwikkeld zal worden. Meerdijkhaven is vervolgens weer onderverdeeld in drie plandelen:

- Regatta Center: een zeilcentrum met een buitendijks gelegen waterfront en woningbouw;
- Graansteiger: een woningbouwlocatie op smalle landstroken of pieren die loodrecht op de dijk staan;
- Noorderzijl: een binnendijks gebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Regatta Center en Graansteiger omvatten tezamen ongeveer 350 buitendijks gelegen woningen. Ten opzichte van de vele traditioneel op en aan de dijken gebouwde stedelijke waterfronten rondom het IJsselmeergebied is dit een beperkt volume.

Het onderhavige bestemmingsplan Meerdijkhaven beoogt de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen. Hierdoor kan zowel de beoogde kwaliteit van het plangebied als de relatie met de omliggende gebieden worden gewaarborgd.

Omdat Meerdijkhaven tot in de verre toekomst een bebouwingsrand van Lelystad zal gaan vormen die al van grote afstand waarneembaar is, is het bewaken van de stedenbouwkundige kwaliteit misschien nog wel van meer belang dan elders in de gemeente. Voor het plandeel Regatta Center zijn de plannen zover uitgewerkt dat daarom is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsplan-systematiek. Met name in de beheerfase biedt deze systematiek de beste mogelijkheid om de beoogde kwaliteit te bewaken. Omdat aan de planvorming voor beide andere plandelen nog gewerkt wordt, zijn hiervoor uit te werken bestemmingen opgenomen. Weliswaar zullen hiervoor te zijner tijd uitwerkingsplannen vervaardigd moeten worden, maar er kan dan wel een plan gemaakt worden dat, evenals voor Regatta Center, goede waarborgen biedt voor het bewaken van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Voor een onderdeel van het buitendijks gelegen woongebied Regatta Center is een apart bestemmingsplan in voorbereiding genomen, het bestemmingsplan Meerdijkhaven Aulk. Dit was noodzakelijk omdat de door de aangepaste situering en omvang van het eiland (Aulk) dit niet langer binnen de oorspronkelijke plangrenzen van het voorontwerp van het bestemmingsplan paste.

Daarnaast is voor een strook tussen de plandelen Graansteiger, Noorderzijl en de Houtribweg een bestemmingsplan in voorbereiding genomen, het bestemmingsplan Meerdijkhaven Houtribzone. Hierbinnen zijn onder andere een ontsluiting voor het plangebied Meerdijkhaven en de bouwmogelijkheid voor een appartementengebouw geregeld.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de zuidwestkant van de gemeente Lelystad ligt gedeeltelijk in het Oostvaardersdiep en gedeeltelijk op het bestaande land. Aan de andere zijde van de Houtribweg liggen het gezoneerde industrieterrein Noordersluis en het woongebied Galjoen (zie afbeelding 1). Het plangebied grenst aan het Werkeiland, de oudste plek van Oostelijk Flevoland.

In het Oostvaardersdiep, dat niet tot het Markermeer behoort, maar oorspronkelijk was bedoeld als buffer tussen Oostelijk en Zuidelijk Flevoland en de in te polderen Markerwaard, liggen haaks op de kust een drietal pieren. Bovendien ligt er grotendeels evenwijdig aan de kustlijn, een zogenaamde leidam die de grens vormt tussen het Markermeer en het Oostvaardersdiep. Langs het Oostvaardersdiep ligt de Oostvaardersdijk. De Houtribweg ligt enkele meters lager en net buiten het plangebied.

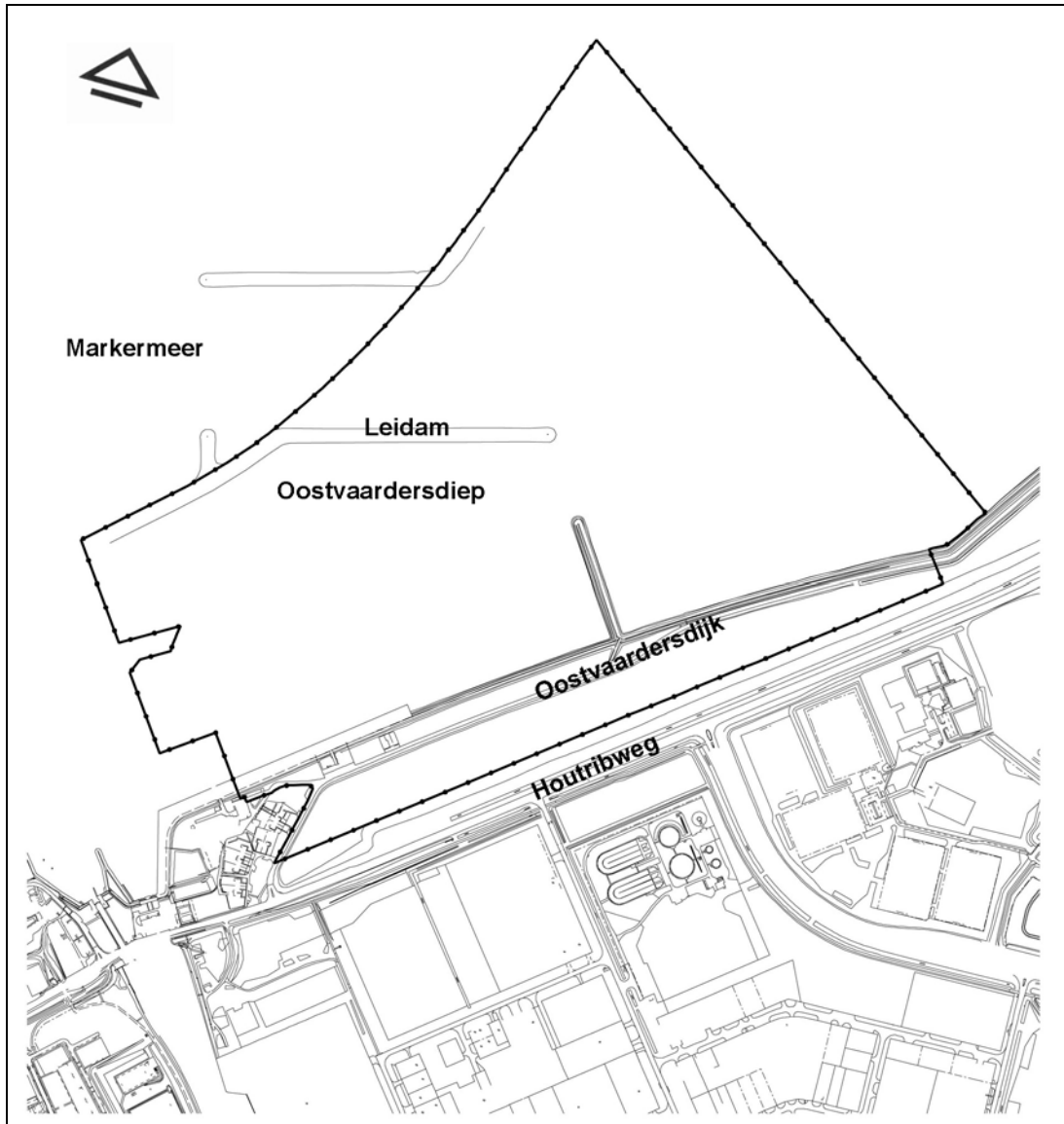
Aan de zuidoostzijde wordt de plangrens gevormd door het talud van het dijklichaam van de Oostvaardersdijk. De grens in het noordoosten wordt gevormd door een lijn haaks op de kust tot aan de leidam die de grens vormt tussen het Markermeer en het Oostvaardersdiep. Deze leidam is globaal gesproken de noordwestgrens van het plangebied. De zuidwestgrens heeft een grillig verloop en volgt ongeveer de bebouwingscontouren van het plangebied. De bestaande bebouwing van Lelystad-Haven valt buiten het plangebied (zie afbeelding 2).

2.2. Huidige situatie plangebied

Het dijklichaam van de Oostvaardersdijk is de primaire waterkering van oostelijk Flevoland. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt over de volledige breedte hoger dan het achterliggende land. Het terrein ten zuidoosten van de Oostvaardersdijk (weg) ligt momenteel grotendeels braak. Ter plaatse waar de Oostvaardersdijk (weg) afbuigt naar de Houtribweg is op een loswal van Rijkswaterstaat een tweetal bedrijven gevestigd (BTS en Fernhout). Het gemeentebestuur en de ondernemers zijn met elkaar in overleg om genoemde bedrijven te verplaatsen. Langs de kade is in het Oostvaardersdiep een afmeermogelijkheid. Deze wordt onder meer gebruikt door beide bedrijven en door de politie te water. De voormalige boothelling is inmiddels verplaatst naar het Havenkwartier. Verder zijn er in het plangebied een lig- en losplaats voor vissersschepen en ligt er aan de huidige graansteiger momenteel een aantal woonschepen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van de verplaatsing van de huidige graansteiger naar een nieuwe locatie.

Recent zijn de tracés van de leidammen tussen het Oostvaardersdiep en het Markermeer, die gedeeltelijk in het plangebied liggen, verlegd. Dit is onder meer gebeurd om de vaarroute Amsterdam - Lemmer te verbeteren. Door de verlegging van de leidammen is de afstand van de (hoofd)vaarweg tot de geplande woonbebouwing in het plangebied overigens vergroot.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



Het plangebied wordt doorsneden door een straalpad naar de straalzender van PTT-telecom. Dit straalpad ligt op een hoogte van 86 meter.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt het gezoneerde industrieterrein Noordersluis. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de Geluidszone Industrielawaai van dit bedrijfsterrein¹.

¹ Op 17 juni 2004 is het nieuwe bestemmingsplan Noordersluis 2003 tezamen met het bestemmingsplan Geluidszone Noordersluis 2000 worden vastgesteld. In het laatstgenoemde plan wordt de geluidszone teruggelegd tot de grens waar binnen het plangebied Meerdijkhaven kan worden uitgewerkt voor woningbouw.

2.3. Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het verdrag van Valletta (Malta) ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over het behoud van archeologisch erfgoed. Zowel het provinciaal als het rijksbeleid is erop gebaseerd dat voortaan bij planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden in een streven naar duurzaam behoud van cultureel erfgoed.

Voor het plangebied Meerdijkhaven is in het kader van een bureauonderzoek vastgesteld dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet voor 100% kan worden uitgesloten, maar dat de gezien de landschapsgenetische context en de diepteligging de kans minimaal is dat behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn. Gezien de uiterst lage verwachting is uitgebreider onderzoek voor dit gebied niet nodig.

3. Overheidsbeleid

3.1. Rijksbeleid

Algemeen

De volgende rijksnota's zijn van belang voor het opstellen van het bestemmingsplan:

- Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra;
- Nota Ruimte
- Waterbeleid in de 21e eeuw;
- Het Nationaal bestuursakkoord Water;
- Integrale visie IJsselmeergebied;
- Kiezen voor recreatie;
- Ondernemen in toerisme;
- Vierde Nota Waterhuishouding;
- Nationaal Milieubeleidsplan (plus);
- Structuurschema Vaarwegen;
- Structuurschema Groene Ruimte;
- Vogel- en habitatrichtlijn;
- Rapportage Lelystad-Tafel.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

Het beleid voor het IJsselmeer is gericht op aanpassing, op de ontwikkeling van natuur en openluchtrecreatie in relatie tot de overige functies, op zonering van functies en op landschapsbouw langs de oevers. Voor het IJsselmeer en het Markermeer geldt de blauwe koers. Er zal voor het hele gebied een plan worden opgesteld waarbij wordt uitgegaan van een duurzame ontwikkeling van het gebied als open water en van behoud en ontwikkeling van de recreatieve en de ecologische kwaliteiten van het gebied. Inpoldering van de Markerwaard dient niet onmogelijk te worden gemaakt. De waterrijke gebieden dienen benut te worden voor natuur- en toeristisch-recreatieve doeleinden in het kader van Nederland-Waterland. De watersport moet naar aard en vorm worden afgestemd op de capaciteit van de wateren, rekening houdend met de draagkracht van het natuurlijk milieu. Lelystad ligt in een gebied waar de bruine koers geldt: ontwikkeling van landbouw in een ruimtelijk mozaïekpatroon met andere functies, waarbij landbouw de overheersende functie is. Natuurkerngebieden, recreatie- en bosgebieden worden in grotere eenheden in stand gehouden of ontwikkeld. Het beleid is gericht op een bevolkingsgroei in Lelystad tot 30.000 woningen. Concentratie moet worden nagestreefd door voorzieningen voor de verblijfsrecreatie in complexen onder te brengen.

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet deze Nota Ruimte vastgesteld en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt ('deel 3') van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

Hoofddoelstelling voor het IJsselmeergebied is de functie van het IJsselmeer in de borging van de veiligheid, de beperking van de wateroverlast en het behoud van de strategische watervoorrraad

te versterken én het gebied als grootschalig open gebied met bijzondere internationale waarden van natuur, landschap en cultuur te behouden en te ontwikkelen.

Kernkwaliteiten van het IJsselmeergebied zijn de internationale waarden van natuur en cultuur en de 'open horizon'. Het IJsselmeergebied heeft een zeer belangrijke functie voor de veiligheid voor het achterliggend gebied tegen overstroming en voor de drinkwatervoorziening. Het gebied heeft een belangrijke functie voor de watersport en is als geheel voor het toerisme van belang. Er wordt de ruimte verkend voor buitendijks wonen in de nieuwe steden Almere en Lelystad, met als doel de steden een gezicht aan het water te geven, net als de Zuiderzeesteden in het verleden.

Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkeringen wordt in principe geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks. Voor plannen in een vergaand stadium worden door betrokken partijen maatwerkafspraken gemaakt.

Voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen, uitbreidingen van bestaande buitendijkse activiteiten, nieuwe inpolderingen en andere landaanwinningen, is het 'nee, tenzij'-regime van toepassing voor water respectievelijk natuur. Daarbij zijn met name de Ecologische Hoofdstructuur en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden van belang. Het bestemmingsplan Meerdijkhaven niet langer gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur grote wateren (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3: EHS (bron Nota Ruimte).



Het rijk streeft naar maatwerkafspraken met betrokken decentrale overheden indien deze overheden de buitendijkse ontwikkelingsmogelijkheden bij de nieuwe steden Almere en Lelystad nader zouden willen verkennen.

Waterbeleid in de 21e eeuw

In de nota "Anders omgaan met water, waterbeleid van de 21e eeuw" (december 2000) komt onder meer de veiligheid aan de orde. De grootste zorg is het overstromen of doorbreken van waterkeringen langs de kust, de Rijn en de Maas of in het IJsselmeergebied. Hierbij ontstaat niet alleen grote economische schade maar zijn ook mensenlevens in het geding: er is een veiligheidsprobleem. Als onbedijkte rivieren, beken of sloten overlopen of het grondwater zeer hoog komt te staan, kan grote maatschappelijke en economische schade optreden, maar lopen mensen geen direct gevaar. Er is dan sprake van wateroverlast.

De druk om buitendijkse gebieden voor allerlei bestemmingen in gebruik te nemen, neemt toe. In het verleden hebben vergelijkbare ontwikkelingen ertoe geleid dat de veerkracht van het watersysteem sterk is ingeperkt. Dit zet de veiligheid voor binnendijkse gebieden op termijn op het spel. Daarnaast is het risico van overlast en schade voor de bewoners van buitendijkse gebieden groot en neemt met de jaren toe. Voor buitendijks bouwen langs de grote wateren, dus aan de onbeschermde buitenkant van de waterkeringen, geldt een strenge regulering.

Het Nationaal bestuursakkoord Water

Het "Nationaal Bestuursakkoord Water" is opgesteld door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het bestuursakkoord is totstandgekomen omdat in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek zich structurele veranderingen voordoen. Het gaat daarbij om klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking. Deze veranderingen maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Integrale visie IJsselmeergebied 2030, De koers verlegd

Op 18 januari 2002 heeft het kabinet de Integrale visie IJsselmeergebied 2030 vastgesteld. Voor zover de in de visie opgenomen aspecten nog niet in (in voorbereiding zijnde) PKB's is verwerkt), wordt de Integrale Visie IJsselmeergebied door het rijk beschouwd als handreiking voor het opstellen van ruimtelijke plannen en initiatieven die betrekking hebben op het IJsselmeergebied. De kernpunten uit de Integrale Visie IJsselmeergebied 2030 zijn:

- Ruimte bieden aan een flexibel (hoger) peil: "meegroeien met de zee";
- Behouden van de waterberging;
- Buitendijkse ontwikkelingen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is met name het laatste kernpunt essentieel. Uitsluitend bij Almere en Lelystad zal, in reactie op het vervallen van de ruimtelijke reservering van de Mar-

kerwaard, buitendijks wonen worden toegestaan. Deze nieuwe steden in het IJsselmeergebied, die nog volop in ontwikkeling zijn, krijgen in deze uitwerking de ruimte om net 'over de rand', binnen de rode contouren een gezicht vanaf het water te creëren ('nieuwe waterfronten'). Door het vervallen van de Markerwaard is de behoefte ontstaan Flevoland (Lelystad) ruimtelijk, zowel in stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht, af te ronden. Deze ruimte mag alleen voor wonen in combinatie met investeringen in natuur en waterrecreatie benut worden en de waterfronten moeten toegevoegde waarde opleveren voor de stedelijke kwaliteit van de binnendijkse kern. Naast toetsing aan de bestaande regelgeving, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn, zijn aanvullende criteria specifiek voor een eventuele buitendijkse begrenzing van de rode contouren geformuleerd. Daarnaast werkt het rijk aan een eigen beleidslijn buitendijkse ontwikkelingen IJsselmeergebied. Globaal worden de volgende criteria voor de beoordeling van buitendijkse ontwikkelingen gehanteerd:

- in het belang van de waterhuishouding en de veiligheid dienen er voldoende mogelijkheden voor peilverhoging (streefpeilstijging van 1,00 m) en dijkversterking te blijven;
- er dient te worden voldaan aan een minimum niveau van veiligheid tegen overstroming;
- de ontwikkeling van de (beroeps)scheepvaart mag geen hinder ondervinden van buitendijks wonen, derhalve dient bij de ontwikkeling van buitendijkse locaties rekening is en wordt gehouden met de risico's van het vervoer van goederen over water (inclusief gevaarlijke stoffen).
- de buitendijkse (woon)locaties dienen bestand te zijn tegen kruisend ijs.

Kiezen voor recreatie

Het IJsselmeer is van internationale betekenis voor de watersport. Het gebied heeft nog een flinke capaciteit voor uitbreiding van het aantal vaste ligplaatsen. Het hele vaargebied van IJssel- en Markermeer is bij uitstek geschikt voor de bruine vloot. Het aantal openbare aanlegplaatsen is beperkt. Het beleid voor het IJsselmeer en het Markermeer is gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling als grootschalig vaarwater en als verblijfsgebied voor recreatie op het water van internationale betekenis. Het gebied als geheel heeft belangrijke uitbreidingsmogelijkheden, circa 18.000 vaste ligplaatsen, voor de watersport.

Ondernemen in toerisme

De ondersteuning van de toeristische infrastructuur door het ministerie van economische zaken heeft betrekking op projectonderdelen die nauw verbonden zijn met particuliere investeringen. Deze worden ook in samenspraak met het bedrijfsleven ontwikkeld, echter zonder dat deze onderdelen tot de verantwoordelijkheid van het bedrijfsleven behoren.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het IJsselmeergebied is een belangrijk natuurgebied en een uitgestrekt voorraadbekken voor drink- en landbouwwater. Het IJsselmeer behoort tot het waterhuishoudkundig hoofdsysteem en zal een functie als 'oppervlaktewater voor de drinkwatervoorziening' vervullen.

Nationaal Milieubeleidsplan

In 2010 zal een zodanige kwaliteit van de grote wateren moeten zijn bereikt, dat:

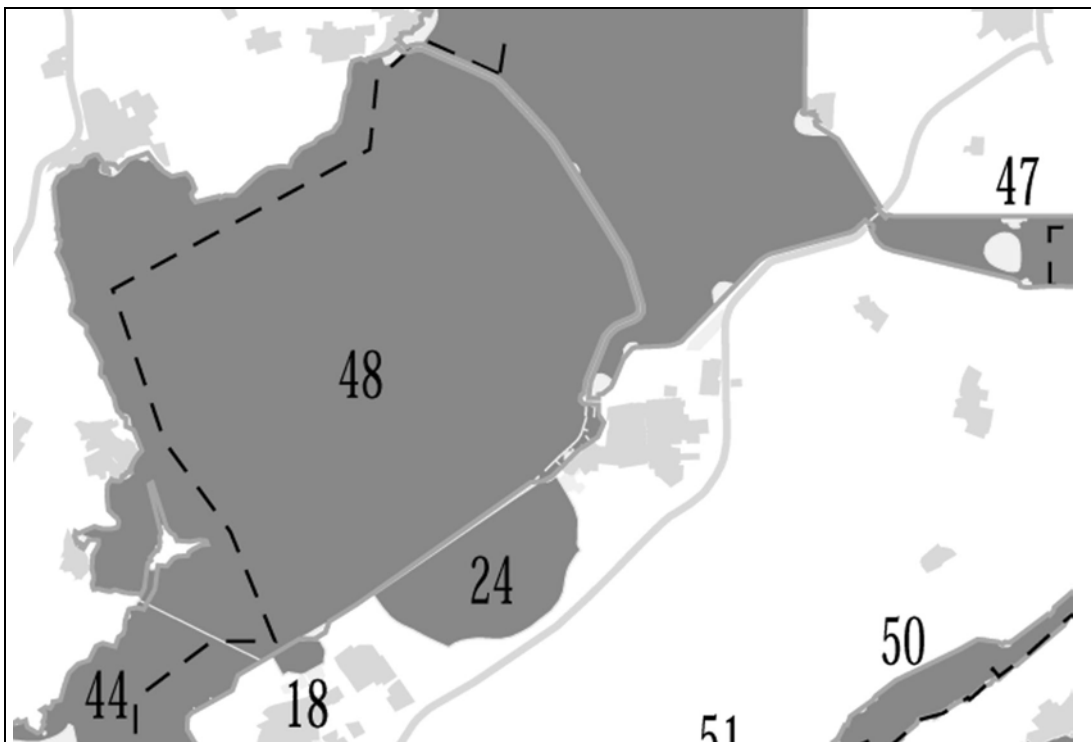
- uit het water van het IJsselmeergebied drinkwater van goede kwaliteit kan worden gewonnen;
- zonder gevaar voor de gezondheid kan worden gezwommen in de oppervlaktewateren;

- de belangrijke ecosystemen en karakteristieke planten- en diersoorten niet worden aangetast door de kwaliteit van het oppervlaktewater, ook niet wanneer dat van elders wordt aangevoerd;
- de stranden en oevers slechts een aanvaardbaar risico lopen op verontreiniging.

Structuurschema Vaarwegen

In het Structuurschema Vaarwegen is de route Amsterdam-Lemmer via Lelystad opgenomen als hoofdvaarweg in het hoofdvaarwegennet.

Afbeelding 4: Speciale beschermingszones EG-Vogelrichtlijn.



Structuurschema Groene Ruimte

Het IJsselmeer en het Markermeer, waaronder begrepen het Oostvaardersdiep, maakt deel van een kerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur, zoals vastgelegd in de (Eerste) Structuurschema Groene Ruimte. Het gebied is aangewezen als natuurgebied en waterrecreatiegebied (nevenge-schikt). Het IJsselmeer, het Markermeer en de Randmeren, het zijn watergebieden, waar bij uitstrek mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het aantal vaste ligplaatsen voor de grote watersport. Ontwikkelingen in en onmiddellijke nabijheid zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het kerngebied aantasten. Alleen bij een zwaarwegend maatschappelijk belang kan hiervan worden afgeweken. Hierbij moet tevens worden nagegaan of aan dit belang niet redelijkerwijs elders of op andere wijze tegemoet kan worden gekomen.

Vogel- en habitatrichtlijn

Op 24 maart 2004 heeft de Staatssecretaris van LNV het Markeermeer, inclusief een groot gedeelte van het Oostvaardersdiep aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in Vogelrichtlijn (zie afbeelding 4). Binnen deze zone wordt een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht ten behoeve van het herstel of de handhaving van de natuurlijke habitats en soorten die in het gebied voorkomen. Derhalve dient onderzocht te worden of er significante negatieve effecten optreden bij de inrichting van het plangebied.

Voor het plan Meerdijkhaven is een milieueffectrapportage uitgevoerd. Hierin zijn ondermeer de effecten van de plannen voor Meerdijkhaven op (de leefomgeving van) de in dat gebied voorkomende vogels (zie ook hoofdstuk 5).

Rapportage Lelystad-Tafel

Op 30 augustus 1995 hebben het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad en het college van gedeputeerde staten van Flevoland bij de Staatssecretaris van Volkshuisvesting aandacht gevraagd voor de problematiek van Lelystad. De aard van de problematiek in Lelystad noopt tot een brede aanpak en heeft uiteindelijk geleid op initiatief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in het instellen van "De Lelystad-tafel". Het doel van de Lelystad - tafel was om te komen tot een samenhangende en integrale analyse en diagnose van de probleempunten welke een positieve ontwikkeling van Lelystad belemmeren. Eén en ander heeft geleid tot een voorstel om in gezamenlijkheid (rijk, provincie en gemeente) een inspanning te leveren om de gesignaleerde probleempunten adequaat aan te pakken. De rapportage van de Lelystad-tafel is opgesteld onder verantwoordelijkheid van VROM. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport worden derhalve ook door het Rijk onderschreven

De stijging van het inwonertal zal volgens de rapportage van de Lelystad-tafel vooral moeten komen van het aantrekkelijker worden van de stad als vestigingsplaats. Lelystad wil dit met name bereiken door de stad meer bij het water te betrekken. Lelystad zal zijn eigen identiteit van stad aan het water/ groen kunnen versterken tot die van centrale plaats in het IJsselmeergebied. Hierbij zal zij een samenhang met de centrumontwikkelingen in de Gordiaan tot stand moeten brengen. De gedachten van de Lelystad tafel gaan daarbij uit naar de aanleg van havens, attracties aan en in het water, bepaalde horeca, culturele voorzieningen en winkelvoorzieningen, afmeergelegenheden en woningbouw om de stad zich volop aan het water te laten manifesteren.

3.2. (Inter)provinciaal beleid

Algemeen

De volgende provinciale nota's zijn voor de kuststrook van Lelystad van belang:

- Interprovinciaal beleidsplan IJsselmeer;
- Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme (BART)
- Omgevingsplan Flevoland;
- Provinciaal toetsingskader buitendijks bouwen;
- De watertoets toegepast in Flevoland.

Interprovinciaal beleidsplan IJsselmeer

De hoofddoelstelling van het beleid voor het IJsselmeer is het duurzaam ontwikkelen als open water met een multifunctioneel karakter. In de beleidsvisie stelt de provincie dat uitgaande van de aanwezige ruimtelijke, recreatieve- en ecologische kwaliteiten met behulp van zonering het samengaan moet worden bevorderd van functies zoals (drink)watervoorziening, natuur, recreatie en toerisme, transport, zandwinning en visserij. Concreet: verdere ontwikkeling van het IJsselmeer als een zoetwatergebied, waarvan de waterkwaliteit voldoet aan tenminste de algemene milieukwaliteitsdoelstellingen, handhaving van het grootschalige en open karakter behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden tot een optimale ecologische structuur ontstaat verdere ontwikkeling van functies die economische betekenis hebben, indien het de waterkwaliteit niet aantast ontwikkeling van recreatie en toerisme op basis van een daarop toegesneden zonering ontwikkeling van het IJsselmeer tot een volwaardig functionerend gebied voor recreanten uit binnen- en buitenland; uitbreiding en verbetering van het voorzieningenaanbod, zowel in kwantitatief (uitbreiding aantal vaste ligplaatsen, realiseren voldoende passantenhavens, uitbreiden oeverrecreatiemogelijkheden door vergroting van de bestaande accommodaties en de aanleg van nieuwe stranden) als in kwalitatief opzicht uitbreiding van de recreatiemogelijkheden aansluiten op bestaande concentratiepunten om versnippering en verstoring van natuurterreinen en ecologisch waardevolle gebieden te voorkomen.

Het plangebied en omgeving is op de plankaart aangegeven als bestaand concentratiepunt voor recreatie en als speerpunt voor recreatieontwikkeling. De Houtribdijk is aangegeven als te ontwikkelen ecologische verbindingzone overeenkomstig het rijksbeleid.

Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme (BART)

Het Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme (vastgesteld 8 mei 2003) verwoordt het beleid van de Provincie Flevoland voor de sector recreatie en toerisme voor een periode van 5 tot 10 jaar. De hoofddoelstelling van het recreatief-toeristisch beleid is als volgt verwoord: De ontwikkeling en instandhouding van een vitale, sterke en duurzame sector recreatie en toerisme en een recreatief-toeristische infrastructuur die evenwichtig meegroeit met de omvang van de bevolking, tegemoet komen aan de recreatieve wensen van de inwoners van Flevoland en die aantrekkingskracht hebben op de toeristische markt.

Waterrecreatie is een belangrijk onderdeel van de sector recreatie en toerisme in de Provincie Flevoland. Er zijn ongeveer 40 recreatieve havens met in totaal circa 9000 ligplaatsen. In de loop van een jaar maken ongeveer 50.000 passanten gebruik van de mogelijkheid om de havens aan te doen. De zeilende 'traditionele chartervaart' is in Flevoland in opkomst. Flevoland wordt zowel als vaardoel als ook als thuishaven belangrijker. De watersporters zoeken steeds meer het 'grote water' op. Flevoland heeft veel 'groot water': IJsselmeer, Markermeer, Ketelmeer, IJmeer, enz. Bovendien zijn de Waddenzee en de Noordzee als vaargebied binnen bereik van veel ligplaatshouders. Flevoland is onderdeel van het IJsselmeergebied. Dit vaargebied is bij buitenlandse toeristen zeer in trek. Bijna een kwart van de ligplaatshouders in Flevoland heeft de Duitse nationaliteit. Terugkijkend is op de langere termijn het aantal ligplaatsen en boten flink toegenomen. Hoewel er op dit moment voldoende nieuwbouw is om de vraag aan te kunnen, zijn er op de langere termijn nieuwe ontwikkelingslocaties nodig. De private partijen zijn gebaat bij onderlinge afstemming van de plannen, omdat mogelijk overcapaciteit kan ontstaan, met name aan het 'grote water'. Bij Lely-

stad en Almere wordt gestreefd naar buitendijkse stedelijke ontwikkelingen. Deze verhogen de aantrekkelijkheid voor het recreatievaarverkeer.

Bij Lelystad is de recreatie niet alleen gericht op de eigen bevolking (bijvoorbeeld in de vorm van groenstructuren), maar ook op de bovenlokale en bovenregionale vraag. Het 'recreatiezwaartepunt' 'kustzone' van Lelystad is voor verdere recreatieve ontwikkeling een geschikte locatie, waardoor ook de kwaliteit en aantrekkingskracht van de stad versterkt worden. In het BART wordt geconstateerd dat het aanbeveling verdient om naast de impuls die door Bataviastad aan de Museumboulevard in Lelystad is gegeven, ook extra aanbod, in de sfeer van cultuur of leisure, te creëren en de ruimtelijke kwaliteit (herkenbaarheid en beschutting) te verbeteren.

Omgevingsplan Flevoland "toekomst op goede gronden"

De provincie is in de laatste decennia sterk gegroeid. In een hoog tempo is een nieuw gebied geschikt gemaakt voor voedselproductie, economische activiteiten, bewoning en ontwikkeling van natuur. Voor de komende jaren staat de vraag centraal hoe Flevoland zich evenwichtig verder kan ontwikkelen als een krachtig groeiende provincie. Hiervoor heeft de provincie het Provinciaal Omgevingsplan vastgesteld. Dit is een nieuw plan waarin het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het sociale beleid worden geïntegreerd. Het Omgevingsplan Flevoland is op 2 november 2000 vastgesteld door Provinciale Staten.

De ontwikkeling van de kustzone is volgens het omgevingsplan een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van Lelystad. Bij de verdere verstedelijking van Flevoland blijft het accent met name liggen op Almere en Lelystad. Aan Lelystad wordt daarom in de periode 2005 tot 2010 meer ruimte voor woningbouw toegekend dan in de periode daarvoor. Lelystad krijgt de ruimte voor het realiseren van het gemeentelijke "Masterplan Versnelde Groei". Met dit plan wordt nagestreefd om in 2015 een bevolkingsomvang van 80.000 inwoners te bereiken. Daarvoor is een jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad van 800 à 900 woningen nodig. Bij een voorspoedige ontwikkeling van Lelystad acht de provincie deze extra woningbouw mogelijk.

Het toeristisch-recreatieve beleid is gericht op het ontwikkelen van mogelijkheden, waarbij de nadruk ligt op concentratie en differentiatie van voorzieningen. Binnen dit beleid heeft het vergroten van het marktaandeel van Flevoland in het nationaal toeristisch product en van het scala aan recreatiemogelijkheden voor de eigen inwoners aandacht. Een verdere ontwikkeling op het gebied van intensieve dagrecreatie, verblijfsrecreatie en watersport wordt vooral voorzien in de zwaartepunten voor recreatie. De ontwikkeling van de kuststroken van Lelystad, Almere en Zeewolde wordt ondersteund. Het gaat om stedelijke, culturele en toeristisch-recreatieve functies in combinatie met watersport. Recreative voorzieningen die veel bezoekers trekken (attracties en evenementen) dienen zodanig te worden gerealiseerd dat een goede ontsluiting per openbaar vervoer mogelijk is. Daarnaast is versterking van de recreatieve mogelijkheden in de directe woonomgeving van belang.

Voor de grote wateren, het IJsselmeer, het Markermeer en de randmeren is het beleid gericht op een multifunctioneel gebruik. Bezien dient te worden of een natuurlijker peilverloop gericht op het beter ecologisch functioneren van deze meren mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de huidige gebruiksfuncties ervan. Bewoning langs en op het water wordt, onder strikte randvoorwaar-

den, mogelijk geacht. Door een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing kan op passende schaal gewoond worden aan en op het water bij de kernen Lelystad en Almere. IJsselmeer en Markermeer kunnen een nog belangrijker rol vervullen in het vervoer (goederen en personen) over water.

Provinciaal toetsingskader ten behoeve van de advisering over aanvragen voor een ingevolge de Wet van 1904

Voor het realiseren van een buitendijks bouwproject, heeft de initiatiefnemer concessie nodig op basis van de Wet van 1904 houdende bepalingen omtrent het ondernemen van droogmakerijen en indijkingen. De provincie adviseert bij een concessieaanvraag het rijk. Het rijk verleent de concessie. De provincie Flevoland heeft een Provinciaal toetsingskader ten behoeve van de advisering over aanvragen voor een concessie ingevolge de Wet van 1904 opgesteld en wordt in 2003 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Hierin wordt aangegeven op basis waarvan aan het rijk advies wordt uitgebracht over een ingediende concessieaanvraag in het kader van de Wet van 1904. Dit heeft vorm gekregen door het aanduiden van aandachtspunten voor de te realiseren veiligheid, de wijze waarop deze veiligheid constructief kan worden vertaald, de wijze waarop na realisatie aspecten van beheer en onderhoud vorm kunnen krijgen en de wijze waarop de feitelijke realisatie van het werk kan worden geformaliseerd.

De watertoets toegepast in Flevoland

Op 3 september 2003 heeft het Bestuurlijk Overleg WB21, dat bestaat uit de 6 Flevolandse gemeenten, het Waterschap Zuiderzeeland, Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied en de Provincie Flevoland, de nota "De watertoets toegepast in Flevoland" vastgesteld. Dit is de uitwerking van het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw". In de nota wordt een eerste handreiking gegeven voor toepassing van de watertoets in Flevoland. Voor bestemmingsplannen die reeds in behandeling zijn is vastgesteld dat de watertoets niet van toepassing is indien voor 14 februari 2001 reeds een ontwerpplan ter inzage is gelegd of indien bij een bestemmingsplan een overleg in het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft plaatsgevonden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dat het geval geweest in het voorjaar van 2000. De watertoets is derhalve niet van toepassing. Overigens heeft het gemeentebestuur er zich voor ingespannen om zoveel mogelijk aan de uitgangspunten voor de watertoets te voldoen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Algemeen

Relevant beleid van de gemeente en van ander lagere overheden is verwoord in:

- Gemeentelijk milieubeleidsplan 1997-2001;
- Visie op Wonen;
- Koersnotitie Stedelijke ontwikkeling 2003-2007;
- Vigerende bestemmingsplannen;
- Structuurmodel Kust, de kust van Lelystad;
- Masterplan versnelde groei;
- Structuurplan Lelystad 2015.

Gemeentelijk milieubeleidsplan 1997-2001

Het gemeentelijk milieubeleidsplan is afgestemd op het rijksbeleid ten aanzien van het milieu. Ook is rekening gehouden met het provinciaal milieubeleid. Daarnaast voert de gemeente een eigen milieubeleid dat is verwoord in een integrale milieubeleidsvisie.

De integrale beleidsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de ontwikkeling van Lelystad moet een duurzaam karakter krijgen;
- gezien de plannen voor een (snellere) groei is een toename van de belasting van het milieu onvermijdelijk. Uitgangspunt is dat deze belasting tot een minimum moet worden beperkt;
- meer aandacht moet worden besteed aan preventie en aan onderzoek naar de mogelijkheden om de kwaliteit van het milieu te verbeteren;
- veroorzakers van belasting van het milieu moeten worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid.

Voor een aantal thema's is dit beleid nader uitgewerkt:

- zowel bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen als bij het bouwen en beheren van gebouwen moet worden uitgegaan van duurzaamheid (thema bouwen wonen);
- het autogebruik dient te worden verminderd en het gebruik van fiets en openbaar vervoer dient te worden gestimuleerd (thema openbaar vervoer);
- voor heel Lelystad wordt -binnen de planperiode- een verbetering van de energie-efficiëntie aangehouden van 15%. Daarnaast wordt in stedenbouwkundige plannen zoveel mogelijk rekening gehouden met een zongerichte verkaveling en het toepassen van duurzame energie (thema energie);
- de milieubelangen moeten in een zo vroeg mogelijk stadium in de ruimtelijke ordening worden meegewogen. Daarbij vormen de milieuparagraaf, het geluidszonebeheer en het systeem van de Inwaartse Milieuzonering (IMZ) belangrijke hulpmiddelen.

Visie op Wonen

De hoofddoelstelling van de "Visie op Wonen", die in 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld, is: zich ontwikkelen tot een veelzijdige woonplaats voor een gedifferentieerde bevolking. Daarvoor is een palet aan woonmilieus gewenst, dat aan 3 eisen voldoet:

- wervingskracht (kwalitatief hoogwaardige en tot verbeelding sprekende woonmilieus);
- diversiteit;
- duurzame aantrekkelijkheid (onder andere woonmilieus met toekomstwaarde).

Omdat de bestaande woningvoorraad eenzijdig is samengesteld, als gevolg van de relatief korte bouwtijd, is nieuwbouw een belangrijk instrument om dit palet aan woonmilieus te realiseren. Gezien de doelstelling van het Masterplan Versnelde Groei om in 10 jaar door te groeien naar 80.000 inwoners en om een meer veelzijdige bevolkingsopbouw te bewerkstelligen, zal de nieuwbouw vooral gericht zijn op het aantrekken van externe huishoudens. Daartoe moet wel een woonproduct worden geboden dat op de regionale en zelfs landelijke markt in zekere zin uniek is. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de kernkwaliteiten van het Lelystadse leefmilieu: groen, water en ruimte.

Koersnotitie Stedelijke ontwikkeling 2003-2007

Volgens de "Koersnotitie Stedelijke ontwikkeling 2003-2007" (behorend bij Meerjaren Bouwprogramma 2003-2013) neemt de Kustzone in het beoogde palet aan woonmilieus een bijzondere positie in. De kust is de kans om aan Lelystad een nautisch leefmilieu toe te voegen. De kustontwikkeling is bij uitstek geschikt om nieuwe groepen mensen met een toegevoegde waarde aan de stad te binden. Juist ook de kustontwikkeling zal de 'trigger' blijken te zijn om het imago van Lelystad definitief om te buigen.

In de prioriteitsstelling van nieuwbouwlocaties heeft de Kustzone een hoge prioriteit. In dat verband is het project Meerdijkhaven als A-locatie getypeerd. Andere A-locaties zijn Schouw-Oost en projecten in het Stadshart, zoals Stadsparkwijk. Niet alleen voor wonen overigens, maar ook voor recreatie vertegenwoordigt Meerdijkhaven een groot belang.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel drie bestemmingsplannen. Van noord naar zuid gaat het hierbij om de volgende plannen:

- bestemmingsplan Woongebied 2.3/uitwerkingsplan Kust-Centraal;
- bestemmingsplan Noordersluis;
- bestemmingsplan Lelystad Haven.

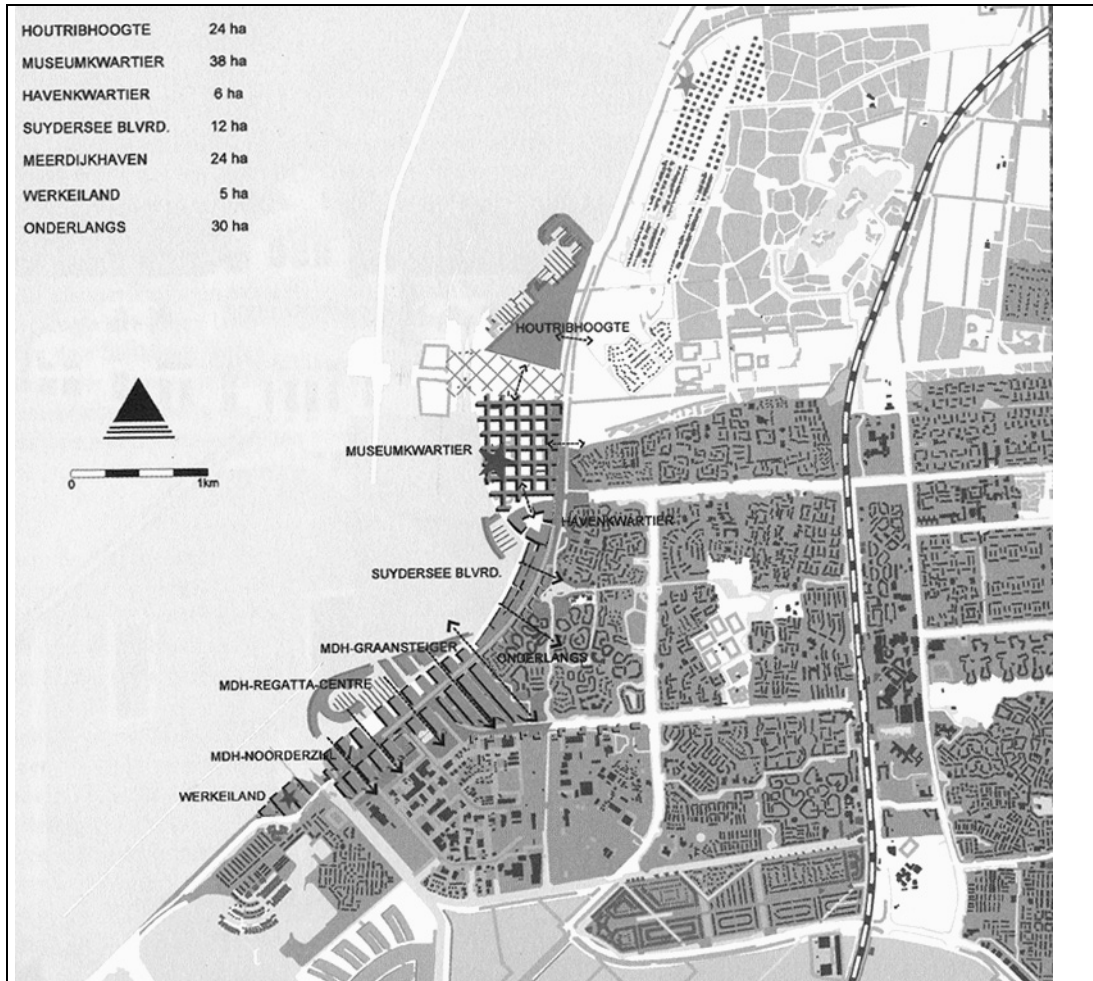
Deze drie bestemmingsplannen zijn net voor het ontstaan van de gemeente Lelystad door de minister van Verkeer en Waterstaat op 27 december 1979 is goedgekeurd.

Het Oostvaardersdiep heeft in het bestemmingsplan Woongebied 2.3 de bestemming "Water" en is bestemd voor de waterhuishouding en waterberging, scheepvaart, singels, vijvers, weteringen en andere bouwwerken. De dijk (vanaf de knik in de Oostvaardersdijk) is primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. Het gebied is uitgewerkt in het uitwerkingsplan "Kust-Centraal" (Plan Heijmans). De dijk is in het uitwerkingsplan (secundair) bestemd voor wegen met de daarbij behorende kunstwerken, parkeervoorzieningen, voeten fietspaden, het bouwen van bouwwerken, groenvoorzieningen en water. Dit bestemmingsplan kent overigens een wijzigingsbevoegdheid die voorziet in een bouwmogelijkheid in het Oostvaardersdiep.

In het bestemmingsplan Noordersluis is de dijk primair bestemd voor waterberging en de waterhuishouding en de daarbij behorende andere bouwwerken en secundair voor groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en voor bedrijfsgebouwen voor nijverheid en handel, loswal en water. De gronden binnen en buiten de dijk, ten noordwesten van de Houtribweg zijn eveneens bestemd voor bedrijfsgebouwen voor nijverheid en handel, loswal en water. Het water is bestemd voor waterwegen en watergangen alsmede voor de waterhuishouding en waterberging. De Geluidszone Industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Noordersluis, die op 30 september 1991 door Geëdeputeerde Staten van Flevoland ingevolge artikel 53 juncto artikel 57 van de Wet geluidhinder is vastgesteld, ligt momenteel over het plangebied heen. In het najaar van 2003 zal het nieuwe bestemmingsplan Noordersluis 2000 tezamen met het bestemmingsplan Geluidszone Noordersluis 2000 worden vastgesteld. In het laatstgenoemde plan wordt de geluidszone teruggelegd tot de grens waar binnen het plangebied Meerdijkhaven kan worden uitgewerkt voor woningbouw.

Het plangebied in het zuidelijke deel van het plangebied is gesitueerd in het bestemmingsplan Lelystad Haven. Dit gedeelte van het plangebied heeft volgens dat bestemmingsplan de bestemmingen "Water", "Waterstaatsdoeleinden", en "Waterstaatsdoeleinden, klasse A".

Afbeelding 5: Structuurmodel Kust, de kust van Lelystad.



Structuurmodel Kust, de kust van Lelystad

In de afgelopen jaren is er onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de kuststrook van de gemeente Lelystad. Dit onderzoek heeft eind 1999 geresulteerd in "Het structuurmodel Kust, de kust van Lelystad". Het Structuurmodel geeft een samenhangende visie op de ontwikkeling van de kust van Lelystad in de periode 2000-2040.

Het 'Structuurmodel Kust' van maart 1999 legt onder de streefbeelden een ruimtelijk concept, zodat ideeën kunnen worden geformuleerd over de kust als samenhangend geheel. Voor de kust is een beeld geschetst van de bestaande kwaliteiten, problemen en kansen. Hiervan uitgaande is de gewenste ontwikkelingsstrategie bepaald: een stad met twee kusten. Binnen dit concept wordt de

relatie tussen de kust en de bestaande stad en tussen de verschillende plandelen onderling bepaald en zijn de karakteristieken van de deelgebieden verder uitgewerkt.

De kuststrook is onderverdeeld in drie deelplannen. Meerdijkhaven maakt onderdeel uit van het deelplan 'de bestaande kust' dat als eerste ontwikkeld zal worden. Meerdijkhaven is vervolgens weer onderverdeeld in drie plandelen (zie afbeelding 5):

- Regatta Center: een zeilcentrum met een buitendijks gelegen waterfront en woningbouw;
- Graansteiger: een woningbouwlocatie op smalle landstroken of pieren die loodrecht op de dijk staan;
- Noorderzijl: een binnendijksgebied waar woningbouw gecombineerd met kleine werk- of bedrijfsruimten mogelijk wordt gemaakt.

Masterplan versnelde groei

In het door de gemeenteraad vastgestelde "Masterplan versnelde groei" uit 1996 is een aantal speerpunten aangegeven. Het realiseren van een aantrekkelijker stadscentrum en de versnelde ontwikkeling van de kuststrook zijn hiervan de belangrijkste. Een goede verbinding van de kust en het centrum, moet bezoekers van en naar de kust en het stadscentrum brengen. De verbinding moet zowel fysiek als door middel van afstemming van activiteiten plaats vinden.

Structuurplan Lelystad 2015

Het ontwerp Structuurplan Lelystad 2015 heeft van 3 mei tot en met 1 juni 2004 ter inzage gelegen. Het plan bevat een visie op de integrale leefomgeving, waarbij behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij het handhaven en versterken van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad. Naar verwachting zal de stad in 2015 80.000 inwoners tellen en 32.000 arbeidsplaatsen hebben. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door het ontwikkelen van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling, zoals het plangebied Meerdijkhaven.

3.4. Waterschap Zuiderzeeland

Keur van het Waterschap Zuiderzeeland

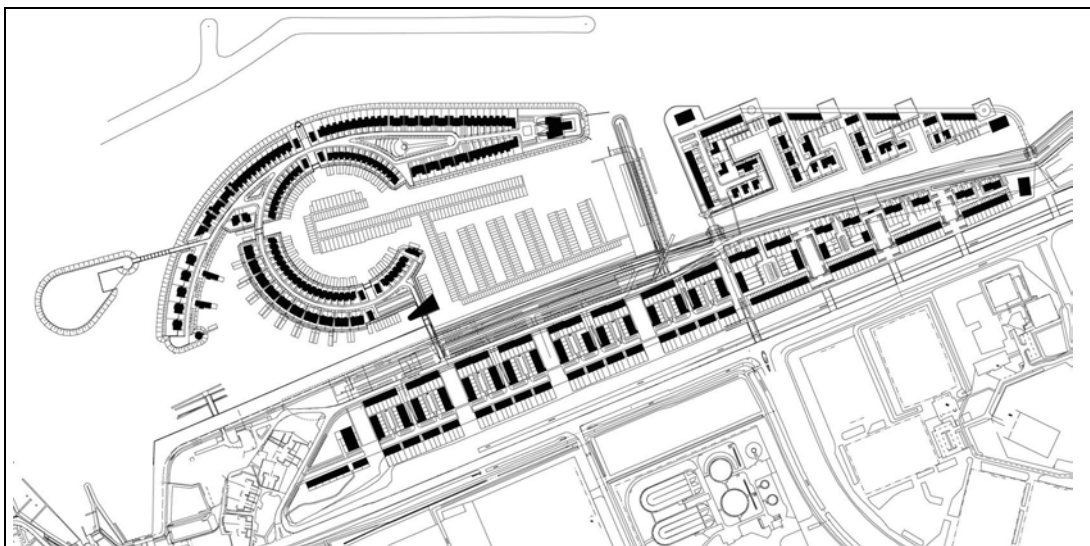
In de Keur zijn zowel voor de waterkeringen als ten behoeve van de waterbeheersing (onderhoud van watergangen) verbodsbepalingen opgenomen. Het is onder meer verboden op, onder of over de hoofdwaterkering en overige waterkeringen enig werk te maken, te plaatsen, te behouden, te veranderen of op te ruimen, of enige handeling te verrichten, waardoor in de plaatselijke toestand verandering wordt gebracht. De Keur bevat uiteraard onder bepaalde voorwaarden een aantal ontheffingsmogelijkheden van deze bepalingen.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

Meerdijkhaven is één van de ontwikkelingen in de kuststrook van Lelystad. Eén van de belangrijke uitgangspunten bij de kustontwikkeling is het 'openbare karakter' dat de kust moet uitstralen. Uiteraard is de dijk en karakteristiek element dat in alle ontwikkelingen terugkomt. Om het karakter te versterken en de toegankelijkheid te vergroten wordt deze zone verrijkt met een wandelzone 'boulevard', die in alle projecten terugkomt en de continuïteit tussen de projecten versterkt.

Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan.



Meerdijkhaven (zie afbeelding 6) bestaat uit binnendijkse en buitendijkse plandelen. Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van het stedenbouwkundig plan voor de drie te onderscheiden deelgebieden:

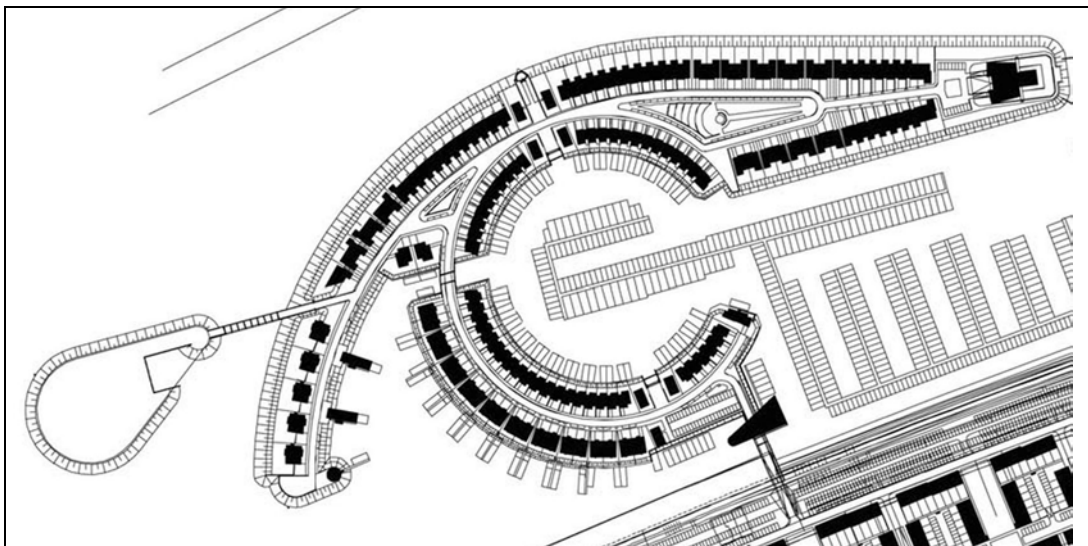
- Regatta Center (buitendijks);
- Graansteiger (binnen- en buitendijks);
- Noorderzijl (binnendijks).

Meerdijkhaven vormt het begin van de verbinding tussen de kust en het Stadshart en vormt een belangrijke element voor het imago van Lelystad als stad aan het water.

4.2. Programma

De bedoeling is om in het project Regatta Center rond de 200 woningen en 500 ligplaatsen te realiseren. In het project Graansteiger komen rond de 200 woningen. In het project Noorderzijl zullen ten slotte ongeveer 150-250 woningen worden gerealiseerd. Het streven bij de kustontwikkeling is dat een realisatie in fasen van ongeveer 150 woningen per jaar.

Afbeelding 7: Regatta Center.



4.3. Regatta Center

Stedenbouwkundig Plan

Kenmerkend voor het project Meerdijkhaven Regatta Center is evenals bij het ernaast gelegen project Meerdijkhaven Graansteiger het buitendijks gelegen waterfront. Terwijl dit bij het plan-deel Graansteiger een openbaar karakter heeft, bestaat dit bij het Regatta Center voor een groot deel uit de privé-zijden van de woningen, af en toe onderbroken door openbare ruimten. Het Regatta Center buigt via een gekromde contour mee met de vaargeul van het Oostvaardersdiep en sluit aan op het sluizencomplex in de Lage Dwarsvaart. Er is dus in ruimtelijk opzicht dus sprake van continuïteit maar qua uitstraling en beleving is het Regatta Center veel meer naar binnen gericht (zie afbeelding 7).

De gekromde contour vormt een soort scherm waarachter het eigenlijke zeilwedstrijd-centrum is gesitueerd. Dit bestaat uit een driekwart gesloten cirkel die voor een derde deel tweezijdig bebouwd is. De andere delen liggen tegenover de buitenrand en sluiten kleine en grote driehoekige openbare ruimte in. Langs de binnenzijde van de buitenrand en de buitenzijde van de driekwart cirkel liggen de woonstraten. Na een haakse bocht sluit de centrale woonstraat via een poortgebouw aan op de Oostvaardersdijk.

Buitenrand, binnenrand en jachthaven worden aan elkaar gekoppeld door een brede zichtas in dezelfde richting als maar niet geheel evenwijdig aan de kust. Deze zichtas (lengte-as in het plan) doorsnijdt de verschillende bouwstroken in de vorm van openbare plekken en wordt aan de noordoostzijde gemarkeerd door het havenkantoor danwel verenigingsgebouw van het Regatta Center. Een zichtas haaks op de kust legt een visuele verbinding met het binnendijks gebied en loopt minimaal door tot aan de Houtribweg. Ook deze zichtlijn wordt vormgegeven door openbare verblijfsgebieden.

Aan de zuidwestzijde van het Regatta Center wordt een apart eiland gerealiseerd, dat door middel van een brug verbonden is met het eiland. Op deze zeer speciale locatie zal een zeer bijzondere

woning met een eigen haven worden gerealiseerd. De bestaande vaargeul zal daarbij worden gerespecteerd en het eiland past binnen de afrondingsstraal van de vaarweg naar de sluis. De vaste brug zorgt ervoor dat er geen stilstaand water in de inham ontstaat. Dit eiland maakt (vooralsnog) geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Aan de oostzijde van jachthaven is op een afsluitbaar terrein een serviceplatform gesitueerd waar de bij de jachthaven behorende voorzieningen en watersport gebonden bedrijvigheid worden gesitueerd. Bij de voorzieningen kan onder meer gedacht worden aan: een clubhuis met kantine, leslokalen en een haven- en wedstrijdgebonden kantoorruimte, een botenkraan, een afsputplatform, een brandstofpunt, een winterstalling, parkeervoorzieningen en innamepunten voor klein chemisch afval en voor bilgenwater. Op dit serviceplatform wordt tevens de bouw van een woning voor de havenmeester mogelijk gemaakt. Het serviceplatform wordt direct tegen het bestaande dijklichaam en de bestaande strekdam aangelegd.

De huidige groene dijk loopt als vast ruimtelijk profiel langs het plandeel Meerdijkhaven Regatta Center en vormt de overgang tussen het zeilwedstrijdcentrum en het aan de landzijde te ontwikkelen deelgebied Noorderzijl.

Water- en groenstructuur

Het Regatta Center ligt rond een cirkelvormige waterpartij, letterlijk de spil van het gebied. Langs de binnenranden kunnen boten worden afgemeerd aan een privé-steiger, in het midden ligt de uitloper van de eigenlijke jachthaven. Deze strekt zich via lange steigers uit in de richting van het gebied Graansteiger maar wordt hiervan gescheiden door een insteekhaven.

De steigers van de jachthaven zijn niet verbonden met het woongebied en alleen bereikbaar vanaf het serviceplatform. Aan de noordoostzijde van het serviceplatform wordt de mogelijkheid gecreëerd om grotere zeilschepen te laten afmeren. De cirkelvormige dam waarop woningen zijn geprojecteerd ligt geheel los van de bestaande kust, zodat de huidige waterkering ongewijzigd kan blijven. Langs de oever zijn parkeervoorzieningen gedacht die worden begrensd door de groene dijk. Het vrijhouden van het dijkprofiel staat garant voor de continuïteit en het groene karakter. Alleen het serviceplatform wordt zonder brug direct tegen het bestaande dijklichaam en de strekdam aangelegd.

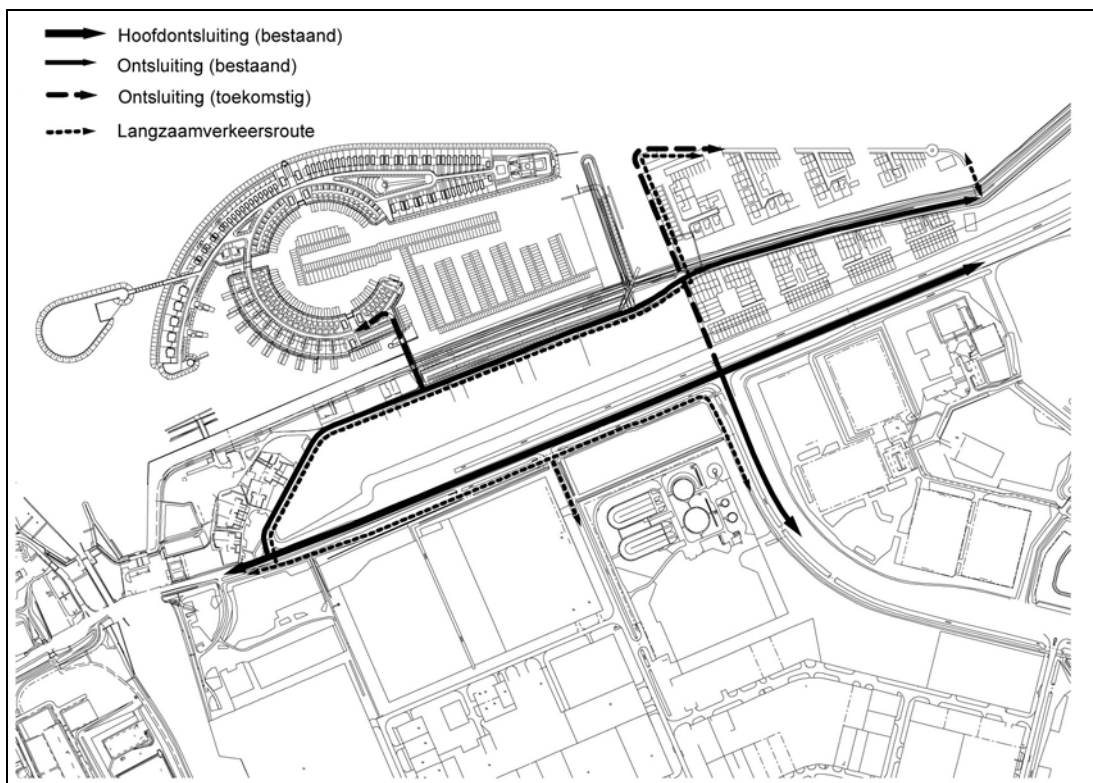
Bebouwingsstructuur

De bebouwing bepaalt met haar gekromde rooilijnen de vormgeving van het waterfront en de omsluiting van de haven. De bebouwing sluit qua hoogte en sfeer aan bij het project Meerdijkhaven Graansteiger en Kust Centraal, zodat de continuïteit van de kustontwikkeling goed tot uitdrukking wordt gebracht. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen met drie lagen plus eventuele dakopbouw waardoor van het zicht over Oostvaardersdiep of havenkom kan worden genoten en op relatief smalle kavels grote woningen kunnen worden gerealiseerd.

Langs de kust van Lelystad worden op verschillende punten hoogteaccenten voorzien. Zij dragen bij aan een met name vanaf het water karakteristieke skyline. Dit geldt ook voor de toren in het plangebied van het Regatta Center. Deze appartemententoren wordt gesitueerd op de noordooste-

lijke punt van het eiland en krijgt een hoogte van maximaal 54 meter. De toren ligt als belangrijk oriëntatiepunt naast de haveningang, tegenover het havenkantoor op de bestaande pier. Op de zuidwestelijke punt kan een lagere toren of bijzondere bebouwing van maximaal 17 meter worden gerealiseerd. Dit volume ligt schuin tegenover de sluis en markeert de haven langs de loswal. Het derde hogere bouwwerk bestaat uit het poortgebouw over de toegangsweg. De bouwhoogte bedraagt maximaal 25 meter op een basement van bergingen en entrees. Met deze hoge bebouwing worden de hoekpunten van het Regatta Center gemarkeerd.

Afbeelding 8: Ontsluitingsstructuur.



Ontsluitingsstructuur

De buitendijkse bebouwing van Meerdiijkhaven Regatta Center wordt ontsloten via de Houtribweg als centrale ontsluitingsas. Vanaf deze weg leidt de bestaande ontsluiting aan de oostzijde van het Werkeiland via de Oostvaardersdijk naar een toegangsweg haaks op de dijk. Na het kruisen van de dijk leidt de toegangsweg via een vaste brug naar het poortgebouw. Hierna buigt de weg naar links af om via een driekwart cirkel aan de noordoostpunt van het eiland uit te komen. Via de ontsluiting achter de buitenrand bereikt men de zuidwestpunt. Beide uiteinden hebben een mogelijkheid om te keren, gecombineerd met bijvoorbeeld een parkeervoorziening. Alle verkeerssoorten maken gebruik van dezelfde route. Daarnaast zal de het gebied worden ontsloten op de Visarenddreef. De Oostvaardersdijk is in de ontwikkeling van de kuststrook bedoeld als een recreatieve route en mede bestemd voor bestemmingsverkeer.

Parkeren

Het parkeren bij de grondgebonden woningen wordt opgelost in de vorm van langsparkeren evenwijdig aan de woonstraten en op eigen terrein en dan bij voorkeur inpandig. Voor de hoge woontoren wordt uitgegaan van inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners.

Langs de dijk worden in het plandeel Noorderzijl parkeervelden aangelegd ten behoeve van de jachthaven.

Afbeelding 9: Graansteiger.



4.4. Graansteiger

Stedenbouwkundig plan

De woningbouwlocatie Meerdijkhaven Graansteiger ligt tussen het Regatta Center en Kust-Centraal (afbeelding 9). De ontwikkeling sluit aan de zuidzijde via de bestaande pier aan op Meerdijkhaven Regatta Center. Aan de noordzijde eindigt Graansteiger in een smalle kaap. Kenmerkend voor het project Meerdijkhaven Graansteiger is het buitendijks gelegen waterfront. Terwijl het plandeel Kust-Centraal achter de groene dijk is gesitueerd en het waterfront uit een compositie bestaat van dijk en bebouwing, maakt het plandeel Meerdijkhaven Graansteiger zich los van de kust. Het waterfront wordt hier gevormd door een nieuw aan te leggen pier met bebouwing, die aansluit op de contour van Meerdijkhaven Regatta Center.

De bebouwing vindt plaats op smalle landstroken of pieren die loodrecht op de dijk staan. Hierdoor blijft vanaf de dijk een doorzicht naar het Oostvaardersdiep mogelijk. De pieren worden aan weerszijden bebouwd. De ontsluiting vindt plaats door middel van erfontsluitingswegen waarbij het parkeren voornamelijk op eigen terrein wordt opgelost. De tuinen grenzen aan het water. Aan

de zijde van de vaarroute zijn de pieren via een brede openbare kade met elkaar verbonden, een kenmerkend verschil met het Regatta Center.

De huidige groene dijk loopt als vast ruimtelijk profiel door het plandeel Meerdijkhaven Graansteiger en vormt de overgang tussen de water- en landwoningen. De waterwoningen zijn geprojecteerd op korte landtongen die aansluiten op de nieuwe pier. De landwoningen vormen de overgang tussen de groene dijk en de Houtribweg. Het nieuwe profiel van deze weg, voor zover deze ook voor het plandeel Kust-Centraal wordt uitgewerkt, zal ook hier worden voortgezet. Water- en landwoningen liggen in dezelfde, haaks op de dijk geprojecteerde bebouwingsvlakken.

De ruimte (zichtlijnen) van het water tussen de landtongen wordt op het land doorgezet in groene openbare ruimten. Een vergelijkbare structuur is voorzien voor het nabijgelegen gebied Galjoen-Zuid. Deze open ruimtelijke structuur legt een relatie tussen de bebouwde kom, het binnendijkse en het buitendijkse gebied in de Kuststrook. Het plandeel Graansteiger heeft dankzij de randen in de vorm van het nieuwe openbare waterfront een duidelijke begrenzing. De dijk is hier het interne, structurerende element geworden dat de belangrijkste openbare ruimten aan elkaar koppelt.

Zeer belangrijk uitgangspunt, is dat de kustbebouwing niet als solitair gebied wordt ervaren. De relatie tussen de kuststrook en het achterland (de bestaande stad) dient niet alleen tot uiting te komen tussen het binnendijs en buitendijs plangebied van Graansteiger, maar ook in de relatie tussen het binnendijs plangebied van Graansteiger en het gebied Galjoen-Zuid.

Water- en groenstructuur

Centraal staat het vrijhouden van het bestaande dijkprofiel waardoor de continuïteit en het groene karakter behouden kunnen blijven. Daarom zijn de landtongen gekoppeld aan een nieuw aan te leggen pier of dijk, en blijft de oever van de bestaande dijk intact. Het water vormt een soort kamstructuur met beschutte plaatsen achter de woningen, eventueel bestemd voor ligplaatsen. Langs de huidige dijk ligt de route naar het open water. Van de twee verbindingen naar het vasteland is alleen die voor langzaam verkeer beweegbaar. Deze brug is in de noordoosthoek geprojecteerd. De toegang van het buitendijkse gebied voor autoverkeer is gelegen in de zuidwesthoek door middel van een vaste verbinding.

De binnendijkse groenstructuur vormt de pendant van de buitendijkse waterstructuur. De openheid van het water wordt op het land (binnendijs) voortgezet in de groenstructuur. Dit betekent dat hierin geen andere functies zoals bebouwing, ontsluiting en parkeren mogen worden ondergebracht. Voorzieningen voor langzaam verkeer en speelplekken zijn uiteraard wel toegestaan.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing speelt een belangrijke rol bij de vormgeving van het waterfront. De bebouwing langs de publieke kade sluit qua hoogte en sfeer aan bij het project Kust-Centraal, zodat de continuïteit van de kustontwikkeling goed tot uitdrukking wordt gebracht. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen van drie lagen plus eventuele dakopbouw waardoor van het zicht over water of dreef kan worden genoten en op relatief smalle kavels grote woningen kunnen worden gerealiseerd. In de noordoosthoek van het plangebied wordt een bebouwing voorgesteld van maximaal 6 bouwlagen met gebouwd parkeren. Aan deze overgangszone naar het plangebied Kust Centraal

waar de bouwwerkzaamheden reeds voor gestart zijn, moet bijzonder aandacht worden besteed. Het is daarom noodzakelijk om dit gebied in overleg met de architecten van het aangrenzende project vorm te geven. Verder is er buitendijks aan de noordoostzijde een kleinschalig appartementengebouw met vijf bouwlagen geprojecteerd. In dit gebouw wordt het parkeren inpandig opgelost.

Een andere appartemententoren (6 tot 8 lagen) wordt voorgesteld in de zuidwesthoek van het plangebied als beëindiging van de zicht-as in de lengterichting van het aangrenzende project Meerdijkhaven Regatta Center en ter verbijzondering van de kade.

In het plangebied is één locatie opgenomen waarin wordt voorzien in ligplaatsen voor woonschepen. Deze ligplaatsen zijn in het beschutte water tussen de plangebieden Meerdijkhaven Graansteiger en Meerdijkhaven Regatta Center gesitueerd, loodrecht op de dijk aan de zuidwestzijde van het plangebied. In de ligplaatsenverordening van de gemeente Lelystad zullen eisen worden gesteld aan de uitstraling van deze woonschepen. Gestreefd wordt om de kwaliteit van de schepen te laten aan sluiten bij de uitstraling van het plangebied.

Ontsluitingsstructuur

De buitendijkse bebouwing van Meerdijkhaven Graansteiger wordt ontsloten via de Houtribweg als centrale ontsluitingsas. Vanaf deze weg leidt de bestaande ontsluiting aan de oostzijde van het Werkeiland via de Oostvaardersdijk naar een vaste (auto)verbinding gelegen in het verlengde van de Visarenddreef.

Op de nieuwe "kade" langs het water sluiten korte woonstraten aan, die de bebouwing op de landtongen bereikbaar maakt. Aan de smalle zijde van het plandeel is een keermogelijkheid voorzien. Hier wordt de oeververbinding gevormd door een langzaam verkeersbrug, die ter hoogte van de "knik" van de kustlijn (overgang Graansteiger naar Kust Centraal), een tweede aansluiting naar de Oostvaardersdijk realiseert. De groene dijk heeft tevens een belangrijke functie voor het doorgaande langzaam verkeer langs de kust. De Oostvaardersdijk is in de ontwikkeling van de kuststrook een route voor recreatie- en bestemmingsverkeer.

Parkeren

Het parkeren bij de woningen wordt opgelost binnen de bebouwingsvlakken. Om te voorkomen dat het nieuwe waterfront wordt beheerst door geparkeerde auto's dienen deze achter de voorgevelrooilijn te worden gestald, bijvoorbeeld inpandig, in de achtertuin of in een parkeercoffer ter plaatse van de insteek naar de landtong. Voor de appartementengebouwen wordt uitgegaan van half of geheel verdiepte gebouwde parkeerplaatsen. Er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, waarvan minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De garage telt mee als halve plaats.

4.5. Noorderzijl

Stedenbouwkundig concept

Kenmerkend voor het gebied Noorderzijl is, evenals bij het deelplan Graansteiger, de oriëntatie op het water. De bouwblokken worden onderbroken door openbare verblijfsgebieden met groen. Een ander kenmerk is dat Noorderzijl wordt gevormd door een zandophoging tussen de Oostvaardersdijk en de lager gelegen Houtribweg.

De huidige dijk loopt als vast ruimtelijk profiel door Noorderzijl en vormt de overgang tussen het Regatta Center en de aan de landzijde te ontwikkelen woningen. Deze landwoningen vormen de overgang tussen de groene dijk en de Houtribweg. De toekomstige bebouwingslijn wordt bepaald door de geluidscontour van het bedrijventerrein Noordersluis. De woningen liggen in haaks op de dijk geprojecteerde bouwvlakken, die aansluiten op de structuur van deelplan Graansteiger.

Water- en groenstructuur

Binnen de zandophoging van het toekomstig woongebied is om geotechnische reden geen ruimte voor open water. Toepassing van water als structurelement kan in het gebied tussen het laag gelegen deel van de Houtribweg en Noordersluis, aanhakend op het bestaande stedelijk watersysteem. Hierin kan de kwelwaterzone onderaan de zandophoging worden geïntegreerd.

Afbeelding 10: Noorderzijl.



De openbare groenstructuur dient gericht te zijn op onder andere klimaatverbetering (wind) en op een visuele verbinding met het achterland, wat van belang is voor het ervaren van de verbinding stad - kust.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing sluit qua hoogte en sfeer aan bij de te ontwikkelen projecten Graansteiger, Regatta Center en Kust Centraal en de bestaande bebouwing op het Werkeiland Noord, zodat de continuïteit van de kustontwikkeling goed tot uitdrukking komt. Er wordt uitgegaan van grondgebonden woningen met twee of drie lagen plus een eventuele dakopbouw. De bebouwing langs het water heeft een maximale hoogte van vier bouwlagen. Het betreft hier de zogenaamde pakhuyszone, die een fraaie overgang vormt ten opzichte van het werkeiland. De sfeer en uitstraling geven een maritiem gevoel. De woningen hebben een verticale geleding en de daklijst van deze woningen moet

worden benadrukt, waarbij de woningen kunnen worden afgedekt met een kap om de individualiteit van de woningen te benadrukken. In de onderbouw mag gewoond worden, maar er mogen ook aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend.

De woningen gesitueerd aan de Houtribweg moeten een kleurrijke en open uitstraling krijgen. Deze woningen kunnen plat, rond of met een lessenaarskap afgedekt worden. De woningen haaks op de dijk kunnen kleinschaliger zijn en door hun uitstraling een intiem gevoel geven aan de straatjes.

Het totale gebied moet een ensemble worden zowel in stedenbouwkundige als in architectonische uitstraling. In de korrel van de bouwblokken kan gevarieerd worden waarbij vier doorzichten gerealiseerd moet worden.

Ontsluitingsstructuur

De bebouwing van Noorderzijl wordt ontsloten via de Houtribweg en de Visarenddreef. Vanaf de Houtribweg ligt de bestaande ontsluiting langs het Werkeiland via de Oostvaardersdijk. Aan de noordkant wordt de wijk ontsloten via een verbinding in het verlengde van de Visarenddreef. Deze ontsluitingsweg bereikt ter hoogte van de Oostvaardersdijk hetzelfde niveau als het omliggende gebied. Van hieruit wordt het gebied verder ontsloten. De Oostvaardersdijk is in de ontwikkeling van de kuststrook geen doorgaande route (uitgezonderd voor fietsers) en dus alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. De boulevard die langs de hele kust loopt vormt de belangrijkste doorgaande langzaamverkeersverbinding.

Parkeren

Het parkeren bij grondgebonden woningen wordt opgelost in de vorm van langsparkeren, evenwijdig aan de woonstraten en op eigen terrein (bij voorkeur inpandig). Er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, waarbij de inpandige parkeerplaats als een halve plaats meetelt. Bij appartementen wordt 1,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd, waarvan minimaal 1 parkeerplaats inpandig of ondergronds moet worden opgelost.

Langs de dijk worden in het plandeel Noorderzijl parkeervelden aangelegd ten behoeve van de jachthaven. Deze terreinen moeten beperkt van omvang blijven en worden afgewisseld met groenstroken waarop een reservering is gepleegd voor kleine bouwvolumes. Op de parkeerplaatsen mogen geen boten worden gestald. Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers is gesteld op 100 parkeerplaatsen en voor ligplaatshouders is een norm aangehouden van één parkeerplaats per twee ligplaatsen.

5. Milieuaspecten

5.1. Milieueffectrapportage

Voor het plangebied Meerdijkhaven is op 20 december 2000 een milieueffectrapport opgesteld². Het MER Meerdijkhaven was noodzakelijk omdat in het deelplan Regatta Center meer dan 250 vaste ligplaatsen worden gerealiseerd en in een gevoelig gebied is gepland. In dit milieueffectrapport zijn er twee inrichtingsalternatieven onderzocht: het basisalternatief en het optimalisatiealternatief. Er is gekozen voor het optimalisatiealternatief omdat dit alternatief in de beoordeling van de effecten in de aanlegfase, de beheersfase en tijdens zeilwedstrijden minder negatief of meer positief scoort. Naast het vorenstaande is op basis van het optimalisatiealternatief het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) beschreven.

Het MER is aangeboden aan wettelijke adviseurs en de Commissie MER. De hierop binnengekomen inspraakreacties en het overleg met de commissie MER gaven aan dat gegevens aan het MER ontbraken. Naar aanleiding van deze conclusie is in 2003 een aanvulling op het MER gemaakt³. In dit rapport is met name aandacht besteed aan het bepalen van het effect van het plan op de speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, de watertoets, de totstandkoming van het meest milieuvriendelijk alternatief binnen de planvorming, een actualisatie van het beleid, verkeersprognoses, scheepvaartgeluid, de vrijwaringszone, de veiligheidszones, de sliblaag en zandtoevoer. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de met de Aanvulling op het MER wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer gestelde regels ten aanzien van een milieueffectrapport. De conclusies van de Aanvulling op het MER worden door de gemeentebestuur overgenomen. De inhoudelijke conclusies van het MER komen hierna aanbod bij de beschrijving van de verschillende milieuaspecten. Voor het overige wordt verwezen naar het MER en de Aanvulling daarop.

De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft op 2 april 2003 een toetsingsadvies uitgebracht op het MER en de Aanvulling daarop. De commissie heeft in haar advies de overeenkomstige artikelen 7.23 en 7.25 Wm ingediende opmerkingen (inspraakreacties) en adviezen betrokken. De Commissie is van oordeel dat de essentiële informatie in MER plus Aanvulling aanwezig is indien de gemeente concludeert dat er geen significante gevolgen voor het Vogelrichtlijngebied mogelijk zijn.

5.2. Geluid

Bij het gebied van Meerdijkhaven (Noorderzijl en Graansteiger) spelen 2 soorten geluid een rol: het wegverkeer van de Houtribweg en het geluid van het gezoneerde industrieterrein Noordersluis.

In deze paragraaf zal een overzicht gegeven worden van het industriegeluid en het geluid van wegverkeer. Naast het vorenstaande wordt in het kort aandacht besteed aan scheepvaartlawaai.

² Milieueffectrapport Meerdijkhaven Lelystad, Tauw bv. 20 december 2000.

³ Milieueffectrapportage Meerdijkhaven Lelystad; aanvulling op het MER van 20 december 2000. Oranjewoud, 12 februari 2003.

Industriegeluid

De zonegrens (= gebied rondom industrieterrein met aandacht voor geluid) ligt in de huidige situatie buitendijks. In het op 17 juni 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Noordersluis 2000" komt deze zonegrens (de buitenste lijn van 50 dB(A)) ongeveer op circa 56 meter parallel ten westen van de wegas van de Houtribweg te liggen (zie afbeelding 10). Dit betekent voor de eventuele bouw van woningen dat met de ligging van de zonegrens nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. De geluidsbelasting van de eerstelijnsbebouwing, welke op circa 58 meter afstand ten opzichte van de wegas is geprojecteerd, zal tengevolge van industriegeluid in theorie in de toekomst 50 dB(A) bedragen. De toekomstsituatie betreft de situatie waarbij het industrieterrein geheel is volgebouwd en de geluidsbelasting op de zonepunten maximaal d.w.z. 50 dB(A) is. Momenteel is de geluidbelasting op die nieuwe zonepunten nog lager dan 50 dB(A).

Wegverkeersgeluid.

In het plangebied zullen woningen worden gerealiseerd. Volgens de Wet geluidhinder dient bij de bouw van nieuwe woningen akoestisch onderzoek te worden verricht, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74, lid 2, sub a.);
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt (artikel 74, lid 2, sub b.);
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (artikel 74, lid 3).

Alle wegen in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur-gebied. Dat houdt in dat geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. De Wet geluidhinder van interne wegen levert in verband met wegverkeerslawaai geen beperkingen op voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied.

De Houtribweg behoort niet tot één van bovenstaande categorieën. Langs de Houtribweg-midden en -zuid bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg een breedte heeft van 200 meter. Indien binnen die zone woningen gebouwd gaan worden, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op die woningen niet meer dan 50 dB(A) bedraagt. Mogelijkheden voor een ontheffing tot 55 dB(A) zijn aanwezig volgens de normale spelregels.

In geluidsberekeningen voor wegverkeer en bestemmingsplannen wordt altijd de situatie 10 jaar vooruit bekeken. In tabel 1 is de toekomstige situatie vermeld.

Tabel 1: Verkeersmodel voor het jaar 2015.

Wegvak:	Intensiteit:	Asfalt:	Rijsnelheid:
A) Houtribweg zuid Tussen Oostvaardersdijk en Visarenddreef Deelplan Noorderzijl	10120 mvt/etmaal	DAB	50 km/u
B) Houtribweg midden Tussen Visarenddreef en Bataviyahaven Deelplan Graansteiger (binnendijks)	7000	DAB	50

Naar aanleiding van uitgebreid overleg en voortschrijdend inzicht is er een ontwerp gemaakt waarvoor de geluidsbelasting op de eerstelijnsbebouwing is berekend.

Voor wegvak A, waarbij de woningen op een talud liggen, is een bijzondere maatregel bedacht welke in het rekenmodel is opgenomen. Het betreft een geluidsscherm van 1 meter hoog aan de achterzijde van de tuin, ongeveer op het grens van het talud. Het talud heeft een hoogte van 3 meter ten opzichte van de weg. Daarnaast is nog rekening gehouden met de plaatsing van schuurtjes (hoogte 2,2 meter) aan het einde van de tuin. Het effect daarvan is dat de geluidsbelasting op de begane grond van de woningen een lager niveau heeft dan de 1^e en 2^e verdieping. Tevens zorgt de afschermende werking van het schuurtje ervoor dat het niveau in de tuin lager is dan 50 dB(A). De geluidsbelasting op de 1^e en 2^e verdieping bedraagt 51 of 52 dB(A), dit heeft tot gevolg dat hier via een hogere waarde procedure ontheffing moet worden gevraagd. De rij woningen aan de zuidkant van het plan ligt op vrijwel gelijke hoogte als de weg. Hierbij is de geluidsbelasting vrijwel gelijk aan de overige woningen vanwege de bodemdemping.

Voor wegvak B is de situatie iets eenvoudiger, daar liggen de woningen op een talud van 2,4 meter boven de weg. De eerstelijnsbebouwing ligt op (ten minste) 54 meter vanuit de weg aan Houtribweg midden. Uit berekening volgt dat de geluidsbelasting kleiner of gelijk is aan 50 dB(A).

In tabel 2 is een samenvatting van de rekenresultaten gegeven.

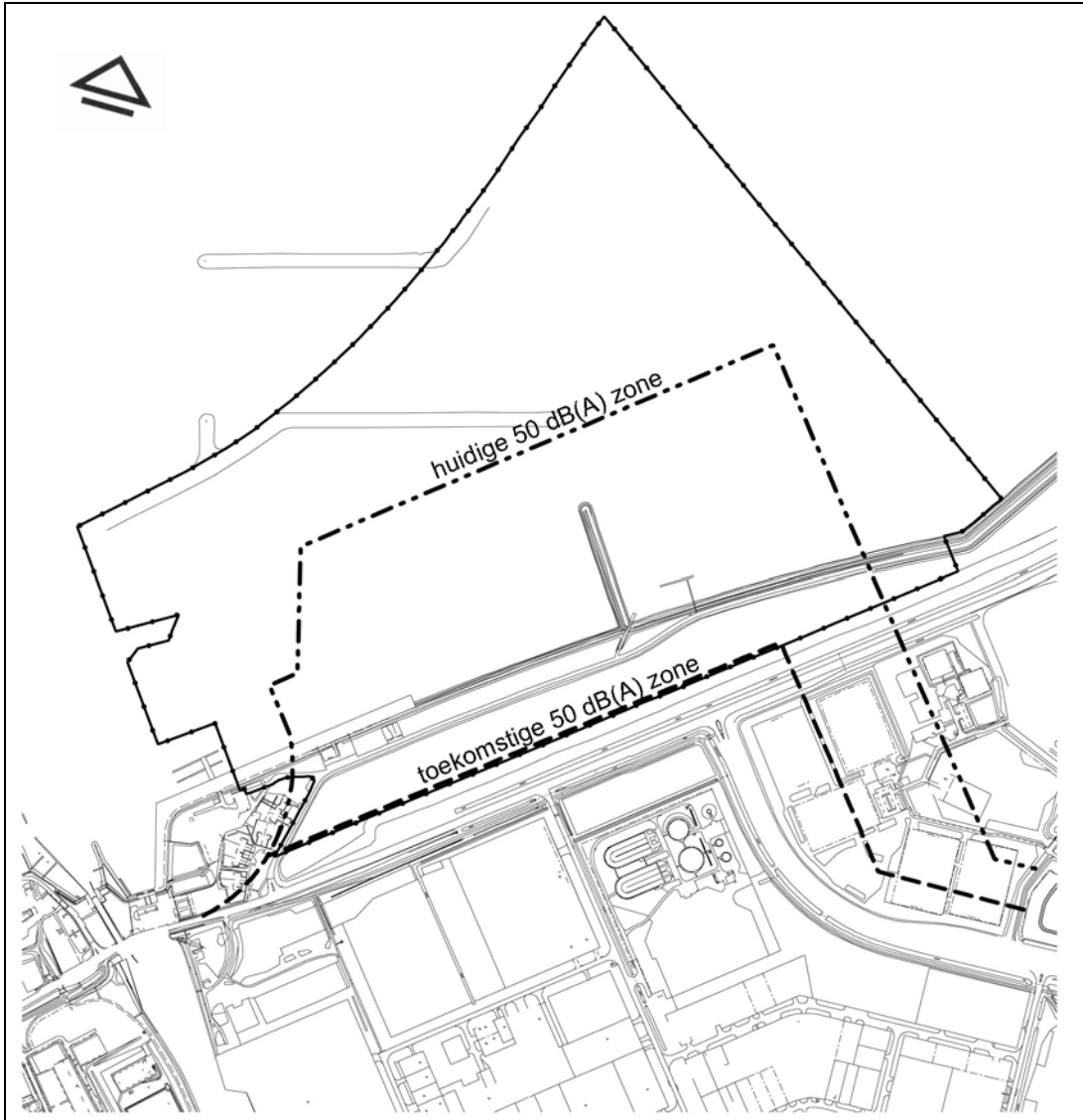
Tabel 2: Rekenresultaten wegverkeer Houtribweg zuid en -midden.

Wegvak:	Doorsnede Tekening:	Rekenhoogte:	Geluidsbelasting:
A) Houtribweg zuid	DP 1	1,5 meter 4,5 7,5	49 dB(A) 51 52
A) Houtribweg zuid	DP 2 t/m 7	1,5 4,5 7,5	45 dB(A) 51 51
B) Houtribweg midden		1,5 4,5 7,5	48 dB(A) 50 50

Bij de geluidsberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

- rekenmodel SRM 2002
- verkeerscijfers vanuit modeljaar 2015,
- absorptie bodem 60% Noorderzijl, 50% Graansteiger (vanwege parallelweg)
- inclusief aftrek artikel 103 Wgh van -5 dB(A).

Afbeelding 11: Geluidszone Noordersluis.



Cumulatie van geluid.

Op het plangebied Noorderzijl ter hoogte van Houtribweg Zuid zijn beide soorten geluid, wegverkeer en industrie aanwezig. Deze geluiden kunnen gecumuleerd worden.

Midden in het gebied Noorderzijl is rekenpunt 45 voor industrielawaai, welke in de huidige situatie circa 48 dB(A) kent en in de toekomst 50 dB(A). Voor punt 40 (bij de kruising met de Visarendreef) geldt een geluidsniveau vanwege industrie van circa 49 dB(A) in de huidige situatie en 50 dB(A) in de toekomst.

Indien wordt uitgegaan van 50 dB(A) industrielawaai en 50 dB(A) wegverkeer dan levert dit volgens de methode Miedema een cumulatief resultaat van 53 dB(A). Deze cumulatief hogere belasting dan 50 dB(A) wordt gecompenseerd door aan de westzijde van woningen een relatief stil gebied te maken. Intensiteiten van wegverkeer zijn daar laag (lokaal verkeer) en rijsnelheden eveneens (30 km/u).

Scheepvaartlawaaï

Er is geen wettelijke normstelling ten aanzien van scheepvaartlawaaï. Gezien de aard van het geluid kan voor wat betreft de normstelling het beste worden aangesloten bij normstelling wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt in principe een grenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van woningen. Uit het onderzoek is gebleken dat geen overschrijding van de richtwaarde plaatsvindt ten gevolge van vaarbewegingen.

5.3. Geur AWZI

De Provincie Flevoland heeft op 11 november 2003 een nieuwe vergunning verleend aan het Waterschap Zuiderzeeland voor de Afvalwaterzuiveringsinstallatie in Lelystad (AWZI). Deze op grond van de Wet milieubeheer verleende vergunning omvat de gehele inrichting. Aanleiding voor de onderhavige vergunningaanvraag was enerzijds de noodzakelijkheid van een aanzienlijke uitbreiding van de capaciteit van de waterzuivering van het Waterschap Zuiderzeeland, anderzijds de wens van de gemeente Lelystad om op een afstand van enkele tientallen meters van de inrichting, twee woonwijken te ontwikkelen of uit te breiden. Om deze woningbouw mogelijk te maken dienen verregaande maatregelen te worden getroffen aan de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De gemeente Lelystad en het Waterschap hebben daartoe onderling afspraken gemaakt.

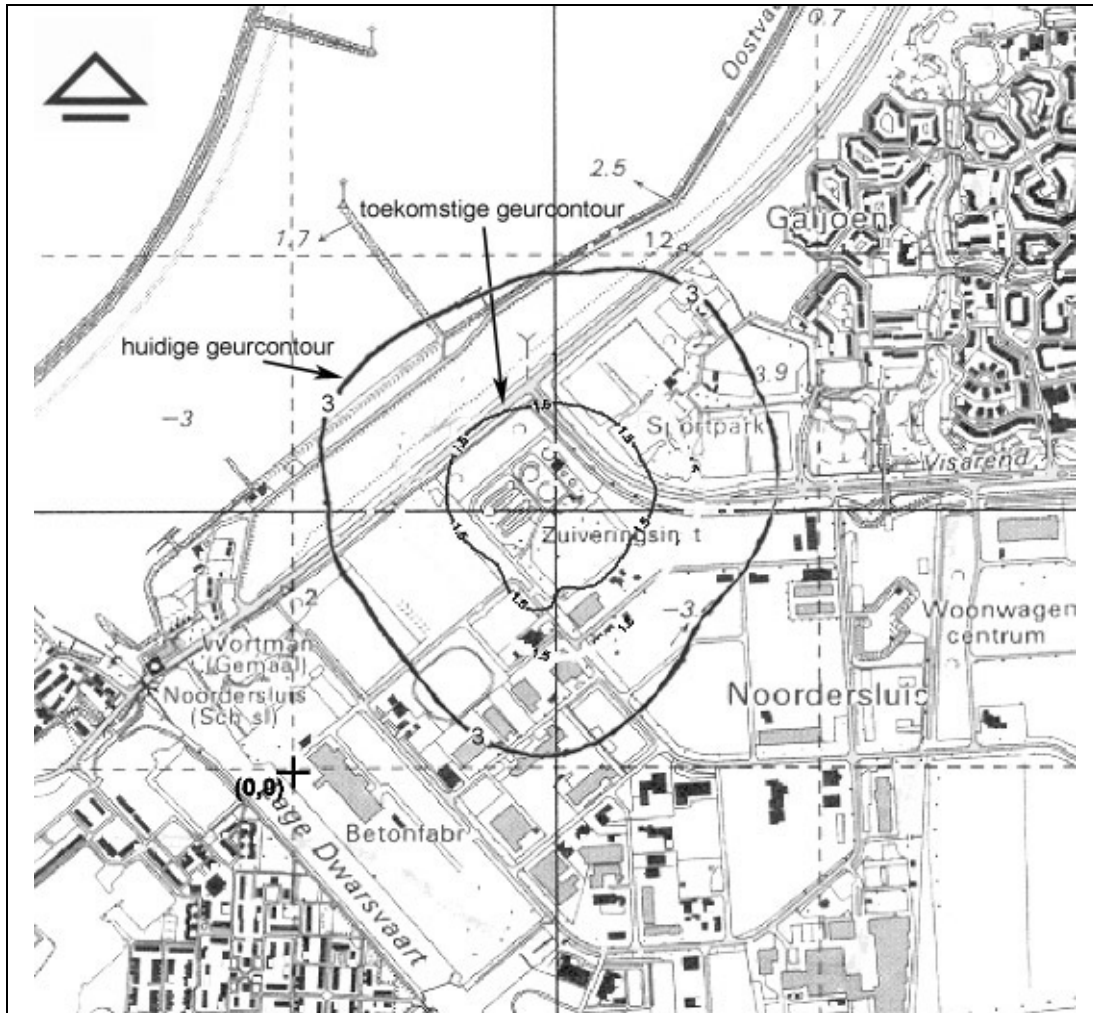
Omdat het biologisch zuiveren van afvalwater in principe geuroverlast in de omgeving kan veroorzaken, is het noodzakelijk de geuraspecten van de aanvraag te toetsen aan het beleid en de normstelling ter voorkoming van geuroverlast.

Het vigerend rijksbeleid ten aanzien van geur staat beschreven in een brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995. Daarin is een beleidslijn weergegeven die nieuw is ten opzichte van de Herziene Nota Stankbeleid (mei 1994). De basisgedachte van het geurbeleid is dat in bestaande situaties minimaal ernstige hinder moet worden weggenomen en in nieuwe situaties moet worden uitgegaan van het zoveel mogelijk voorkomen van (nieuwe) hinder. De mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd bestuursorgaan.

Van het bedrijfsleven wordt, ook ter beperking van de belasting van het milieu met geur, ten minste de stand der techniek verwacht.

Het rijksbeleid op het gebied van emissies naar de lucht is uitgewerkt in de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht (NeR). In de NeR zijn bijzondere regelingen ten aanzien van de geurhinder van specifieke processen opgenomen, waaronder de Bijzondere Regeling G3 "Rioolwaterzuiveringsinstallaties". In deze regeling is het toelaatbare geurhinderniveau, op basis van een bedrijfstakstudie, vastgesteld voor zowel de aaneengesloten woonbebouwing als voor verspreid gelegen woonbebouwing.

Afbeelding 12: Geurcontouren.



Bij vergunningverlening aan geuremitterende inrichtingen of activiteiten worden door de provincie Flevoland de beleidsregels geur toegepast. Het ontwerp van deze beleidsregels is vastgesteld op 18 maart 2003. In de beleidsregels geur is het landelijk geurbeleid vertaald in een werkwijze op basis van een berekende geurbelasting. Bij bepaling van het toetsingskader voor de potentiële geurhinder wordt rekening gehouden met aard van de geur, de aard van de omgevingen en de onnauwkeurigheid van de verspreidingsmodellen voor geur. Er wordt zo volgens een uniform denkmodel per situatie een op de potentiële hinder toegesneden toetsingskader afgeleid voor een toelaatbare geurbelasting.

Uit het onderzoek behorende bij de aanvraag is geconcludeerd dat uitsluitend aan de norm -zoals gesteld op basis van de in ontwerp vastgestelde provinciale beleidsregels geur en de specifieke situatie bij de AWZI De Kringloop- kan worden voldaan, indien alle nabezinktanks worden afgedekt en zuivering van de vrijkomende lucht plaatsvindt, kan aan de normstelling worden voldaan. Daar-

om moet de uitvoering van deze maatregelen niet afhankelijk worden gesteld van eventuele toekomstige geurhinder in de nieuwe woonwijken. De in de vergunning opgenomen voorschriften ten aanzien van geur voor de nieuwe situatie zijn pas van kracht vanaf het moment dat de in de aanvraag beschreven uitbreiding en geurbeperkende maatregelen zijn uitgevoerd. In de bij de vergunning behorende bijlagen zijn de contour tijdens de overgangssituatie en de contour na het nemen van de geurbeperkende maatregelen opgenomen (afbeelding 12).

Het voorschrift in de Wm-milieuvergunning voor wat betreft de geurimmissie dat specifiek betrekking heeft op Meerdijkhaven, treden in werking op 1 januari 2006 of zoveel eerder als de realisatie van de uitbreiding en geurbeperkende maatregelen bij de afvalwaterzuivering, zoals aangegeven in de aanvraag om milieuvergunning, heeft plaatsgevonden. Op deze wijze kan worden gewaarborgd dat in het plangebied Meerdijkhaven geen geurhinder kan optreden.

5.4. Bodemonderzoek

Inleiding

Naar het historisch gebruik van het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek. De relevante gegevens worden in deze paragraaf vermeld.

Voor dit onderzoek is een bezoek gebracht aan de locatie en is het archief van bouw- en milieutoezicht geraadpleegd. Er is gebruik gemaakt van twee reeds beschikbare bodemonderzoeksrapporten. Voor dit onderzoek zijn boringen verricht. Bij de overdracht van de grond, dus voordat tot bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, zal een verkennend (water)bodemonderzoek worden uitgevoerd. In deze fase werd dit niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is te verdelen in drie deelgebieden:

- het natte deel,
- het zandlichaam en
- het dijklichaam.

Het natte deel is het Oostvaardersdiep. Door het Oostvaardersdiep loopt een beroepsvaargeul.

Voorzover bekend hebben zich in het verleden geen calamiteiten met schepen voorgedaan.

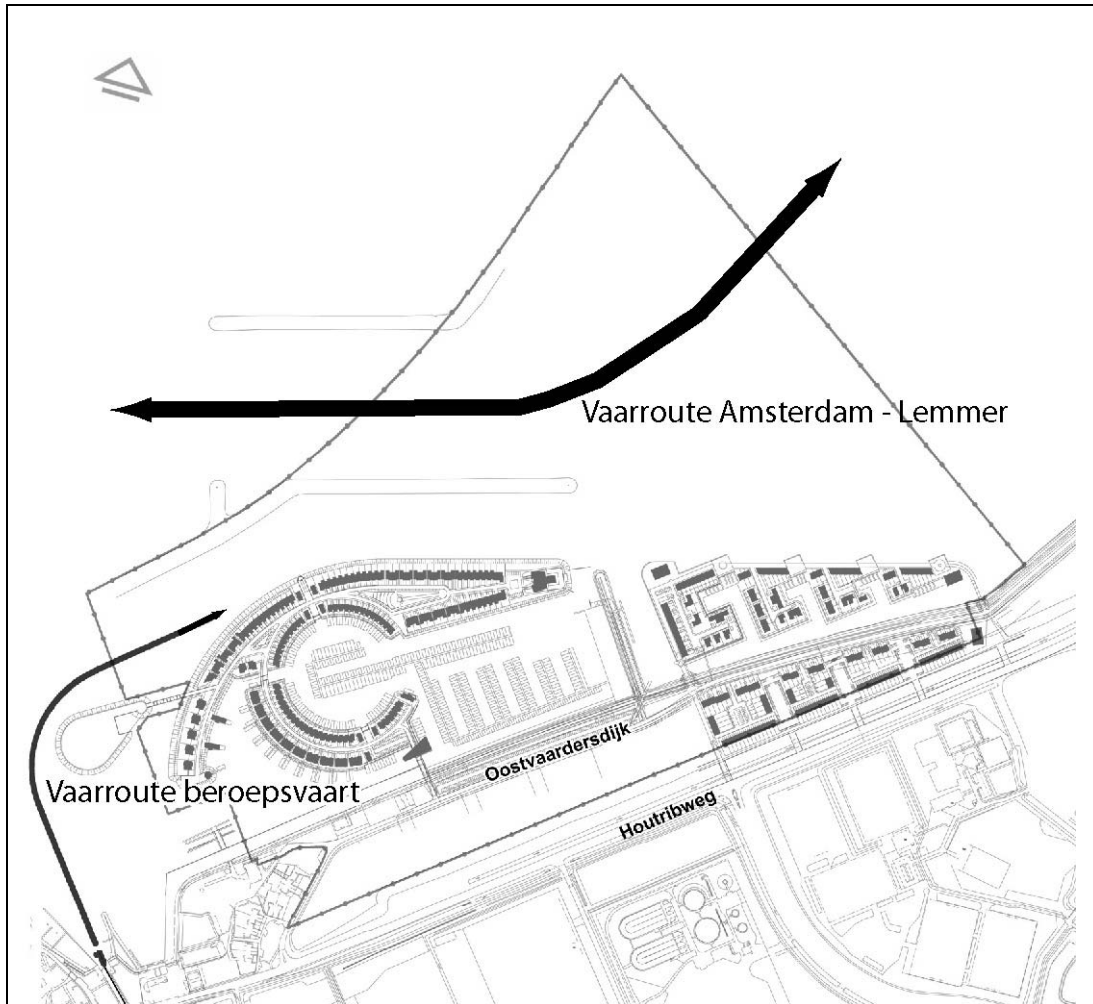
Begin 2000 is in het plangebied een waterbodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de waterbodem op vrijwel alle deellocaties licht verontreinigd is met één of meer zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. Plaatselijk zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met PCB's. De waterbodem is als gevolg hiervan ingedeeld in klasse 2.

Het dijklichaam is bij de aanleg van Oostelijk Flevoland aangelegd. Op het dijklichaam hebben voorzover bekend geen bodembedreigende werkzaamheden plaatsgevonden.

Conclusie

Op basis van de gegevens uit het historisch onderzoek en de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken valt te verwachten dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Bij de overdracht van natte deel van de locatie zal een waterbodemonderzoek worden uitgevoerd.

Afbeelding 13: Vaarroutes.



5.5. Veiligheidszone hoofdvaarweg

Langs de kuststrook ligt het tracé van de hoofdvaarweg Amsterdam - Lemmer (afbeelding 13) waarover -onder andere- transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het tracé loopt ter hoogte van Graansteiger via een opening in de leidam onder de kust en wordt bij Batavia Stad het dichtst langs de kust geleid richting de doorgang bij de Houtribsluizen.

Door de grote aantallen toekomstige inwoners en bezoekers van evenementen en de aanwezigheid van een route voor gevaarlijke stoffen over water is door een beschouwing van de externe veiligheid langs deze route inzicht verschaft in de ligging van de contouren van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico⁴. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van

⁴ "Externe veiligheid Kustprojecten Lelystad", Grontmij / SIMTECH, 24 april 2003 en "Externe veiligheid Kustprojecten Lelystad, bepaling van risicocontouren en het groepsrisico voor enkele kustprojecten langs de scheepvaartroute door de Houtribsluizen", Grontmij / SIMTECH, 28 april 2003.

personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De huidige berekeningsmethoden gaan uit van gevaarkansen met dodelijke afloop.

Over de gehele vaarweg wijkt de ongevalfrequentie voor de vaarweg Amsterdam - Lemmer tussen Almere en de Ketelbrug niet af van het landelijk gemiddelde voor dit type vaarweg. Wel kan worden vastgesteld dat de afwijkende vaarweggeometrie rond de sluizen en de concentratie van vrachtvaart, passagiersvaart, visserij, recreatievaart en charterschepen zorgt voor een verhoogde verkeersdruk op de vaarweg en voor kruisend scheepvaartverkeer. Dit heeft uiteindelijk een verhoogde ongevalfrequentie als resultaat, met name bij de lichte ongevallen. Zware ongevallen hebben zich tot nog toe nauwelijks voorgedaan.

Circa 99% van de vervoerde gevaarlijke stoffen vallen in de stofcategorieën LF1 en LF2. Dit houdt in dat er voornamelijk brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Doordat er vrijwel geen gassen worden vervoerd, kan al op voorhand worden ingeschat dat de kans dat de contour met de norm 10-6 (voor nieuwe, kwetsbare bestemmingen) nabij de kust komt, klein is.

Uit berekeningen met het model IPORBM blijkt dat, rekening houdend met de voorspelde transport-groei en de ontwikkelingen in de hoeveelheid aanwezigen langs de kust, tot in 2020 géén overschrijding van de (oriënterende) norm van het plaatsgebonden risico en groepsrisico zal voorkomen.

Pas wanneer de ongevalfrequentie een factor 50 à 100 hoger wordt genomen dan verschijnt, in 2020, de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 ook op de oever direct ten noorden en ten zuiden van het sluiscomplex.

Uit de berekeningstudie kan worden geconcludeerd dat het plangebied Meerdijkhaven buiten de zone met de norm van 10-6 voor nieuwe kwetsbare bestemmingen ligt.

5.6. Water

Proces

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Meerdijkhaven heeft van 13 maart tot 10 april 2000 ter inzage gelegen. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro is het voorontwerp op 10 maart 2000 opgestuurd naar het waterschap en de diensten van Rijk en provincie. Op 4 mei 2000 is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied hierop gereageerd (RWS). Op 14 juni 2000 en 25 september 2000 is door de provincie Flevoland gereageerd op het voorontwerp, de provincie heeft hierbij ook aandacht besteed aan water(kwaliteits)aspecten. In de bij de toelichting van het bestemmingsplan behorende Commentaarnota inspraak en overleg wordt ingegaan op deze en andere reacties naar aanleiding van het voorontwerp. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft niet gereageerd in het kader van het vooroverleg.

In aanvulling op het vorenstaande heeft overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente, het Waterschap Zuiderzeeland en de Directie IJsselmeergebied van Rijkswaterstaat.

In de beleidsnotitie "De Watertoets toegepast in Flevoland" van 3 september 2003 is vastgelegd dat voor plannen die reeds in behandeling zijn, de zogenaamde pijplijnprojecten, de Watertoets niet van toepassing is, indien voor 14 februari 2001 reeds een overleg in het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) heeft plaatsgevonden. Wel streeft de gemeente ernaar dat

de in het bestemmingsplan op te nemen waterparagraaf zoveel mogelijk voldoet aan de eisen die daaraan in de beleidsnotitie zijn gesteld.

In het MER Meerdijkhaven Lelystad van 20 december 2000 wordt ingegaan op de water- en waterbodemkwaliteit van het project. De milieugevolgen tijdens de aanleg- en beheersfase voor de water- en (water)bodemkwaliteit zijn uitgebreid beschreven in dit MER. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied heeft bij brief van 27 augustus 2002 een advies uitgebracht over het MER.

In de Aanvulling op het MER Meerdijkhaven Lelystad van 12 februari 2003 wordt vervolgens ingegaan op de watertoets, waarbij aandacht is besteed aan compensatie voor het verlies aan oppervlaktewater, hydraulische en nautische aspecten (waterloopkundig onderzoek) en civieltechnische randvoorwaarden voor het project.

Veiligheid buitendijkse ontwikkelingen

Voor het Markermeer geldt in de zomer een streefpeil van 0,20 m. -N.A.P en in de winter van 0,40 m. -N.A.P. In Meerdijkhaven zijn investeringen voorzien met een economische levensduur van meer dan 50 jaren. Het is daarom van belang rekeningen te houden met de waterhuishoudkundige situatie op de langere termijn. Door klimatologische veranderingen moet tot 2100 in het Markermeer rekening worden gehouden met een structureel hoger waterpeil en een flexibel peilbeheer. De hogere waterpeilen hangen samen met de verwachte zeespiegelstijging en grotere hoeveelheden neerslag met een langere duur in het Rijnstroomgebied.

De provincie Flevoland heeft op 15 april 2003 in overleg met Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied en het Waterschap Zuiderzeeland een toetsingskader vastgesteld voor nieuwe buitendijkse gebieden waarin de te stellen eisen nader zijn gespecificeerd. Daarnaast werkt het rijk aan een eigen beleidslijn buitendijkse ontwikkelingen IJsselmeergebied. Globaal worden door het Rijk de volgende criteria voor de beoordeling van buitendijkse ontwikkelingen gehanteerd.

- in het belang van de waterhuishouding en de veiligheid zijn er voldoende mogelijkheden voor peilverhoging (streefpeilstijging van 1,0 meter) en dijkversterking;
- er is voldaan aan een minimumniveau van veiligheid tegen overstroming (hierbij moet worden opgemerkt dat de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat tot de vaststelling van deze beleidslijn als norm voor de veiligheid van buitendijks gebied een overschrijdingsfrequentie van 1:4000 hanteert en op de toekomstige klimaatsveranderingen anticipeert door rekening te houden met een meerpeilverhoging van 1,0 meter);
- de ontwikkeling van de (beroeps)scheepvaart ondervindt geen hinder van buitendijks wonen;
- de buitendijkse (woon)locaties dienen bestand te zijn tegen kruiend ijs.

Voor de buitendijkse woningbouwplannen binnen het plangebied is rekening gehouden met deze peilstijging rekening gehouden. De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn hiertoe geëquipeerd. Voor de jachthaven en ligplaatsen is als uitgangspunt een peilstijging van 0,3 meter tot 2050 gehanteerd. Voor de maatregelen die nodig zijn om de verwachte extra peilstijging van 0,7 meter tussen 2050 en 2100 is ruimte gereserveerd.

Gezien de ligging van het plangebied, achter de bestaande leidam zijn geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk voor ijsgang uitgaande van keringen met taluds.

Vrijwaringszones

Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een geleidelijke stijging van het IJsselmeerpeil. Om de toekomstige benodigde versterkingen van de waterkering te kunnen realiseren wordt, in de periode dat de precieze begrenzing van de daarvoor benodigde ruimte door de provincies in overleg met het rijk wordt vastgelegd. Tot dan is uitbreiding van bebouwing (met uitzondering van windturbines) in een zone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks niet toegestaan (vrijwaringzones).

Over de vrijwaringzone - zoals vastgelegd in de Nota Ruimte en de Integrale visie IJsselmeergebied - hebben de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat directie IJsselmeergebied op 10 oktober 2002 overleg gevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat het gebied Meerdijkhaven voor wat betreft de vrijwaringszones als bestaand gebied moet worden beschouwd, omdat het voorontwerp bestemmingsplan reeds eerder gepubliceerd was dan de vaststelling van de vrijwaringzone. De standaard vrijwaringzone is derhalve niet van toepassing. In de planvorming is rekening gehouden met een vrije zone, zodat voldoende ruimte overblijft voor dijkverzwaring en voor materieel om deze dijkverzwaring uit te voeren.

In aanvulling op de afspraken van 10 oktober 2002 heeft het waterschap op 25 augustus 2004 een bouwgrens aangegeven. Deze bouwgrens ligt op binnendijks op ruim 20 meter van de buitenkruinlijn. Het waterschap heeft aangegeven dat onder nadrukkelijke voorwaarde dat het buitendijks gebied, dan wel een alternatieve buitendijkse voorziening wordt gerealiseerd welke een volledige afscherming zal bieden aan de primaire waterkering tegen golfaanval er in de toekomst geen kruinverhoging dient te worden aangebracht. Binnen de aangegeven bouwgrenzen is geen bebouwing toegestaan. De aanleg van parkeerplaatsen, beplanting etc. is voor het waterschap bespreekbaar, mits de zwaarte van de inrichting in funderingstechnische zin aanvaardbaar is gelet op het onderliggende dijkprofiel. Buiten deze zone bestaat een betrekkelijke vrijheid van handelen, met dien verstande dat de waterkering niet in gevaar mag worden gebracht als gevolg van dat handelen. De werkzaamheden mogen overigens pas van start gaan nadat hiervoor door het waterschap een ontheffing op basis van de keur is afgegeven. Voor het gebied dat gelegen is binnen de door het waterschap aangegeven bouwgrenzen is de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" opgenomen, waarbinnen bouwwerken slechts zijn toegestaan voor zover deze niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering. Ook is een aanlegvergunningstelsel binnen deze bestemming opgenomen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden.

Bestaande keringen

Werkzaamheden aan/in/op de bestaande (primaire) keringen dienen in nauw overleg met het waterschap (eigenaar/ beheerder) plaats te vinden. Dit in verband met de zogenaamde invloedslijn, zijnde een ter weerszijden van de dijk gelegen strook grond welke de stabiliteit van de dijk mede waarborgt. De geldende eisen en richtlijnen van de beheerder dienen te worden gehanteerd.

Toekomstige keringen

In het bestemmingsplan is voor de kraagstukken, de damwanden en een onderhoudsstrook de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" worden opgenomen, waarbinnen bouwwerken slechts zijn toegestaan voor zover de belangen van de waterkering dit gedogen. Ook is een aanlegvergunningsstelsel binnen deze bestemming opgenomen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden.

Binnendijks gebied

Naast de Oostvaardersdijk bestaat het binnendijks gelegen gebied uit een meters dik zandpakket. Het realiseren van oppervlaktewater is op dit zandpakket niet mogelijk. Ten behoeve van het opvangen van piekafvoeren van neerslagwater wordt het regenwater in dit gebied geïnfilteerd. Er wordt rekening mee gehouden worden dat het gehele opgehoogde gebied van de kustzone aangemerkt wordt als mogelijke locatie voor waterberging ten behoeve van het stedelijk watersysteem. De maximale afvoer uit het gebied bedraagt tijdens piekafvoeren niet meer bedragen dan 1,5 l/s/ha.

De onderzijde van het zandpakket, langs de Houtribweg, wordt gedeeltelijk als kwelzone ingericht. Hier kan door het specifieke milieu een ecologisch interessante zone ontstaan. Het kwelwater levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het stadswater. Binnen het gebied met de bestemming "Uit te werken woongebied" is hiervoor ruimte gereserveerd. Aan de hand van de bebouwingsdichtheid en het verhard oppervlak in het binnendijksgebied zal worden berekend hoeveel ruimte er voor waterbergend vermogen dient te worden gereserveerd.

Watercompensatie

De Aanvulling op de MER vermeldt dat de uitbreiding van Bataviahaven als compensatie kan fungeren voor verlies in de waterbergende functie in het plangebied van Meerdijkhaven. De Commissie MER beveelt de gemeente aan om voor de uitbreiding van de Bataviahaven te berekenen welk waterbergend vermogen gecompenseerd zou moeten worden. Inmiddels is een bestemmingsplan voor het gebied waarbinnen de Bataviahaven is gesitueerd in voorbereiding genomen. Binnen dit plan kan een gebied van ongeveer 1,5 ha als compensatie fungeren voor verlies in waterbergende functie.

Ontwatering

De ontwikkelaar dient voor voldoende ontwatering van de landaanwinning te zorgen, zowel tijdens de bouwfase als in de woonfase. De maatgevende grondwaterstand zal voldoende diep gelegen zijn onder wegen, openbare terreinen en groenzones om te voldoen aan de functionele eisen. Het gebruik van drains dient tot het hoogst noodzakelijke te worden beperkt. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van infiltratievoorzieningen. Drains worden niet aangesloten op het rioolstelsel.

Als minimale ontwateringsdiepte wordt aangehouden (m-mv):

- wegen > 0,70
- bebouwing met kruipruimtes >0,70
- bebouwing kruipruimteeloos > 0,40
- tuinen >0,50

Hierbij moet worden opgemerkt dat het minimum bij de wegen gebaseerd is op begaanbaarheid. Functionele eisen leiden in Lelystad al gauw tot een ontwateringsdiepte bij wegen van 1 meter.

Voor buitendijkse ontwikkeling geldt aanvullend dat voor de bepaling van de drooglegging rekening gehouden wordt met de maatgevende waterstand en de fluctuaties ten gevolge van de golven. Voor de handhaving van de ontwateringsdiepte voor woningen geldt dat deze zonder aanvullende bouwkundige ingrepen moet kunnen worden aangetoond gedurende een periode van 60 jaar. Daarbij wordt uitgegaan van woningen zonder kruipruimten.

Regenwater

In de woningen en openbare ruimte mogen geen uitloogbare materialen gebruikt worden, zoals chemisch verduurzaamd hout, lood, zink, bitumen op daken, teerhoudende coatings en antifouling.

Er mag geen schoon regenwater naar de rwzi afgevoerd worden. In het plangebied wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Uitgangspunt bij regenwater is de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Voor de kwaliteit van het regenwater wordt de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren gehanteerd.

In het buitendijkse gebied wordt geen regenwaterriool aangelegd. Water van de wegen en daken zal rechtstreeks op het Markermeer geloosd worden.

Al het regenwater van daken en verhardingen zal geïnfiltreerd worden in het zandpakket of oppervlakkig afstromen. Infiltratie vindt plaats middels voorzieningen of infiltratievijvers.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt middels een DWA-riool afgevoerd naar de rwzi.

Waterkwaliteit

In het buitendijkse gebied wordt de waterkwaliteit beheerd door Rijkswaterstaat. In het binnendijkse gebied is er nauwelijks tot geen oppervlaktewater. Voor de kwelsloot langs de Houtribweg voldoet de kwaliteit minimaal aan de MTR-norm, gestreefd wordt echter naar een hogere kwaliteit.

Omdat bij de buitendijkse ontwikkeling sprake is van bouwactiviteiten direct in en aan het water zullen door de ontwikkelende partijen maatregelen worden getroffen om ervoor te zorgen dat het water niet vervuild raakt. Als uitgangspunt hierbij geldt dat gedurende en na afloop van de bouwactiviteiten, de waterkwaliteit van het oppervlaktewater behouden blijft.

Daarnaast worden bij het ontwerp en de planning van de woon- en recreatiegebieden direct aan het water, maatregelen worden getroffen om verontreiniging van het oppervlaktewater als gevolg van opslag van schadelijke stoffen en het in het water geraken van zwerfvuil.

5.7. Natuurbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in het om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (gebiedstoets) en de Flora- en Faunawet (soortentoets) plaats te vinden.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormt. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna. In dit kader zijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen. Wanneer zich in of in de buurt van een beschermingszone een (nieuwbouw)plan aandient, zal moeten worden beoordeeld of dit plan significante negatieve gevolgen voor het gebied kan hebben. Als dit het geval is, dan dienen passende maatregelen getroffen te worden om te zorgen dat de kwaliteit van de leefgebieden van soorten in de SBZ niet verslechterd.

Bij besluit van 24 maart 2000 heeft de Staatssecretaris van LNV het Markermeer aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, vanwege het voorkomen van drempeleloverschrijdende aantallen van de Aalscholver, Smient, Krakeend, Tafeleend, Kuifeend, Topper-eend, Nonnetje, Meerkoet en Visdief, die het gebied gebruikt als overwinteringgebied, ruigebied en/of rustplaats. Het gebied kwalificeert tevens omdat het behoort tot één van de vijf belangrijkste pleisterplaatsen voor het Nonnetje en Zwarte Stern in Nederland. Uit de aanwijzing blijkt dat de nachtelijke slaapplekken van het Nonnetje bestaan uit ongestoorde, beschutte wateren, zoals de Oostvaardersplassen en dat de speciale beschermingszone Markermeer wordt gebruikt als foera-geergebied.

In het MER Meerdijkhaven van 20 december 2000⁵ is geconstateerd dat in het vogelrichtlijngebied het Markermeer verschillende kwalificerende vogels aanwezig zijn. Het nonnetje is daarbij het meest in het oog springend, omdat een groot deel van de populatie in noord Europa met name tijdens strenge wintermaanden in het gebied verblijft. Uit de Nota van toelichting op bovengenoemd aanwijzingsbesluit blijkt dat de overwinterende Nonnetjes het gebied gebruiken als voedselgebied, waarbij is aangegeven dat het voedselgebied van de overwinterende nonnetjes zich voornamelijk langs de Houtribdijk en tegenwoordig in mindere mate langs de Oostvaardersdijk bevindt. Het nonnetje is een wintergast en viseter, die afhankelijk is van de visrijke zoete of zoute wateren. Vooral het Markermeer en in mindere mate het zuidelijk deel van IJsselmeer belangrijk. Bij strenge vorst verblijven grote aantallen langs de grote rivieren en in het Deltagebied. Elders in het land komen kleinere aantallen voor op de verschillende meren, plassen en vennen, beken en kanalen. De nachtelijke slaapplekken bestaan uit ongestoorde, beschutte wateren, zoals de Oostvaardersplassen, het IJsselmeer en de Gouwe.

⁵ Tauw, Milieueffectrapport Meerdijkhaven Lelystad, 20 december 2000.

In het MER Meerdijkhaven is slechts zeer beperkt aandacht besteed aan de effecten van het project op vogels. Wel is geconcludeerd dat het plan Meerdijkhaven een negatieve invloed zou hebben op het Nonnetje.

Omdat de omvang van de effecten in het MER Meerdijkhaven niet nauwkeurig zijn aangegeven, is in opdracht van de gemeente Lelystad nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2001 verricht door Bureau Waardenburg⁶. Om de significantie van de effecten te bepalen is gekeken naar de mogelijke gevolgen van de effecten van ingrepen voor de omvang van de biogeografische populatie. Daarbij zijn het aantal vogels in de speciale beschermingszone, het aantal vogels in het ingreepgebied en de geschatte afname belangrijke feiten. In het rapport wordt aangegeven dat als gevolg van de bouw van woningen en de aanleg van de haven een deel van een foerageerlocatie voor Nonnetjes verloren gaat, waardoor het aantal Nonnetjes binnen de speciale beschermingszone met 5,3% zal afnemen. In het rapport van Waardenburg wordt dit wordt als significant in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn beoordeeld omdat de aantalsafname meer dan 5% van de in de speciale beschermingszone voorkomende Nonnetjes bedraagt.

Oranjewoud komt in de Aanvulling op het MER⁷ op basis van meer concrete gegevens over verstoringafstanden, een aanvullende beschrijving van de verschillende versturende aspecten afzonderlijk en door rekening te houden specifieke informatie over het te realiseren project (omvang en situering binnen het teltraject) op 3,7 % aantalsafname binnen de speciale beschermingszone. De Aanvulling op het MER concludeert op basis van dezelfde criteria als bureau Waardenburg - waarbij 5% afname als significant wordt aangenomen - dat deze afname (derhalve) niet significant is.

De berekeningen gaan uit van een verstoringafstand van 100 meter. Die aanname is in de ogen van de Commissie m.e.r. aan de optimistische kant. Hierover kan het volgende worden opgemerkt. In de Aanvulling op het MER Meerdijkhaven Lelystad is aangegeven dat uit onderzoek (Batten, 1977) blijkt dat het Nonnetje een vluchtafstand heeft van 100 meter afstand bij zeilbewegingen. Binnen de Aanvulling op het MER wordt uitgegaan van een 100% afname van de Nonnetjes binnen de hierboven aangegeven verstoringafstand, uitgaande van een worst case benadering. In de nota van toelichting bij de aanwijzing van het Markermeer als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn is uitgegaan van een afstand van 100 meter tot jachthavens, die geen onderdeel uitmaken van de speciale beschermingszone.

Opgemerkt moet worden dat in de rapporten van Waardenburg en Oranjewoud uitgegaan wordt van een rekenkundige benadering waarbij het er om gaat om binnen een worst case benadering in kwantitatieve zin een beeld te verschaffen van de effecten. Bij het bepalen van het aangegeven percentage zijn de bestaande versturende elementen en mitigerende maatregelen niet gekwantificeerd.

⁶ Bureau Waardenburg bv, Ecologische effecten van het Structuurmodel Kust (gemeente Lelystad), 30 november 2001.

⁷ Oranjewoud, Milieueffectrapportage Meerdijkhaven Lelystad, aanvulling op het MER van 20 december 2000, gedateerd 12 februari 2003.

In het planproces is dan al in een vroeg stadium rekening gehouden met mitigerende maatregelen⁸. Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die de negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling verzachten. Door de realisatie van het Regatta Center neemt de oeverlengte in het gebied, en daarmee de paaimogelijkheden van de Spiering, toe met ruim 2000 meter. Dit heeft een verbetering van het leefgebied van de voornaamste prooi van het Nonnetje tot gevolg. Deze verbetering zal indirect doorwerken op het voorkomen van het Nonnetje in de omgeving van het plangebied.

De verwachting is dat de verstoring door beroepsvaart zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van de ontwikkeling van Meerdijkhaven. Dit wordt veroorzaakt door het vertrek van de bedrijven Fernhout, BTS en de bewoners en gebruikers van de bestaande Graansteiger bij de realisatie van Meerdijkhaven. Aangezien deze bedrijven jaarrond actief zijn, heeft dit in de winter minder verstoring van het Nonnetje tot gevolg. Mogelijk gaat er van de bebouwing van Meerdijkhaven een afschermde werking uit richting open water. Op deze manier vindt er minder uitstraling van verkeers- en straatgeluid van de landzijde over het omliggende open water plaats. Geluidsdruk afkomstig uit woningen wordt als beperkt ingeschat gezien de voorgeschreven isolatie van de huizen en de geringe activiteit in de tuinen in de winter.

Als gevolg van de woonactiviteiten in het plangebied zal de hoeveelheid verlichting in het gebied toenemen. Verlichting zal bestaan uit straatverlichting, tuinverlichting en huisverlichting. In verband met het belang van het Markermeer voor de scheepvaart heeft Rijkswaterstaat als harde eis gesteld dat het niet toegestaan is felle verlichting te plaatsen aan de noordwestzijde (Markermeerzijde) van het plangebied. Gezien de eis van Rijkswaterstaat dat er geen felle lichten mogen branden, zal de uitstraling over het water voornamelijk veroorzaakt worden door de verlichting ten behoeve van de scheepvaart. Rijkswaterstaat zal hier als handhaver optreden. Hierdoor zal de verstoring als gevolg van lichthinder tot een minimum beperkt zijn. Ook aan de verlichting van de bebouwing zijn voorwaarden gesteld. Voor het verkrijgen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een minimumnorm gesteld voor verlichting. Deze norm wordt binnen Meerdijkhaven zowel als minimale als maximale lichtsterkte in de openbare gebieden vastgesteld. Door middel van speciale lichtkappen wordt het licht alleen naar beneden geschoten en niet naar de omliggende omgeving. Bovendien worden de kopers van de geplande woningen notarieel verplicht zich te houden aan deze norm (naar aanleiding van eisen Rijkswaterstaat).

Het stedenbouwkundig concept, waarin de woningen aan het water zijn gepland en de wegen aan de binnenkant van de woonwijk, zal de leidam afschermen tegen lichthinder afkomstig van het verkeer langs de Oostvaardersdijk. De woningen fungeren hier als een afscherming tussen de wegen en het open water.

De verwachting is dat de verstoring door beroepsvaart zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van de ontwikkeling van Meerdijkhaven. In de huidige situatie zijn de bedrijven BTS (berging en transportbedrijf) en Fernhout (zandoverslagbedrijf) actief vanaf de Oostvaardersdijk, ter hoogte van het plangebied. Beide bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering afhankelijk van scheepvaart. Bij de realisatie van het project Meerdijkhaven zullen beide bedrijven verplaatst worden naar elders. Dit zal leiden tot een afname van de bewegingen van beroepsscheepvaart in de plangebied, wat vooral in de winter van belang is. Dit effect zal permanent positief zijn.

⁸ Aanvullende reacties op zienswijze Ministerie LNV, Oranjewoud 5 maart 2004 en Advisering Meerdijkhaven,

De Commissie m.e.r. geeft aan dat in sommige winters tijdelijk meer dan 10% van de Nonnetjes in het Markermeergebied binnen de verstoringzone van het plangebied kunnen bevinden, waardoor de verstoring ernstiger kan zijn en dat in andere jaren de aantalsafname gering kan zijn.

Uit de beschikbare gegevens kan overigens worden opgemaakt dat het verschil tussen het absoluut maximum en het gemiddeld maximum in andere gedeelten van het IJsselmeer en het Markermeer relatief groter is dan in het plangebied Meerdijkhaven. Hieruit kan worden opgemaakt dat de Nonnetjes in sommige (strengere) winters veel flexibeler zijn in het zoeken naar (alternatieve) foerageergebieden en dat de Nonnetjes zich juist dan gelijkmatiger over een groter gebied verspreiden. Uit de Aanvulling op het MER blijkt dat de realisatie van het plan een positief effect heeft op de hoeveelheid voedsel, omdat door de realisatie van het buitendijks gebied de oeverlengte in het gebied en daarmee de paaimgemogelijkheden van de Spiering, de belangrijkste voedselbron voor het Nonnetje, met ruim 2000 meter toeneemt.

Naar aanleiding van het vorenstaande concludeert de gemeente Lelystad dat er geen significante effecten te verwachten zijn voor de Nonnetjes die in de Speciale beschermingszone Markermeer foerageren.

EHS

Het IJsselmeer en het Markermeer, waaronder begrepen het Oostvaardersdiep, maakt deel van een kerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur, zoals vastgelegd in de (Eerste) Structuurschema Groene Ruimte. Het gebied is aangewezen als natuurgebied en waterrecreatiegebied (nevenge-schikt). Het IJsselmeer, het Markermeer en de Randmeren, het zijn watergebieden, waar bij uitsteking mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het aantal vaste ligplaatsen voor de grote watersport. Ontwikkelingen in en onmiddellijke nabijheid zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het kerngebied aantasten. Alleen bij een zwaarwegend maatschappelijk belang kan hiervan worden afgeweken.

Uit de bij de Nota Ruimte behorende PKB-Kaart 5 (Ecologische Hoofdstructuur) blijkt dat het plangebied niet langer gelegen zal zijn binnen de Ecologische Hoofdstructuur grote wateren (Markermeer). Omdat het de ontwikkeling van woningbouw wel gelegen is nabij de Ecologische Hoofdstructuur grote water is gekeken naar de invloed van het plangebied op de wezenlijke kenmerken van de ecologische hoofdstructuur. De kernkwaliteiten van het nabij gelegen (Markermeer) zijn de open horizon (grootschaligheid en openheid) en de internationale waarden van natuur (Vogelrichtlijngebied). Hierboven is al aangegeven dat de gemeente van oordeel is dat er geen significante (negatieve) effecten in het kader van de Vogelrichtlijn te verwachten zijn. Naar het oordeel van de gemeente wordt de grootschaligheid en openheid van het Markermeer niet aangetast door de ontwikkeling van het plan Meerdijkhaven. Uit paragraaf 2.4 de Integrale Visie IJsselmeergebied 2030 (IVIJ) kan met betrekking tot de grootschaligheid en openheid worden opgemaakt dat vanwege het behoud van de kernkwaliteiten horizon en cultuur het gezicht vanaf het water van de nieuwe gevallen van buitendijks wonen dient aan te sluiten bij de verschijningsvorm van de binnendijkse bebouwing. Juist voor het plangebied Meerdijkhaven is gekozen voor een ontwikkeling waarbij de buitendijkse bebouwing volledig is afgestemd op de binnendijkse bebouwing, waarmee een harmonieus silhouet langs het water ontstaat.

Oranjewoud 28 september 2004.

Vanwege de mitigerende maatregelen en de afname van de beroepsvaart en bedrijfsactiviteiten zal het plan Meerdijkhaven ook voor het overige niet een zodanig effect op het nabij gelegen Markermeer hebben dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gedeelte van het Markermeer wordt aangetast. Het nabij gelegen gedeelte van het Markermeer maakt overigens onderdeel uitmaakt van de drukbevaren hoofdvaarweg Amsterdam-Lemmer.

De gemeente Lelystad heeft een kilometers lange kuststrook. Die situering aan het IJssel- en het Markermeer is tot op heden naar de mening van het gemeentebestuur van Lelystad onvoldoende benut. In tegenstelling tot de oude Zuiderzeestadjes, zijn er in Lelystad bijna geen activiteiten in de kustzone. Bij alle traditionele kuststeden is het waterfront een vanzelfsprekend deel van de ruimtelijke kwaliteit. De relatie tussen de kuststrook en het achterland vraagt dan ook om een ruimtelijke verbinding, waardoor de identiteit van Lelystad versterkt zou kunnen worden. De bestaande moderne zeewering en de daarvoor geldende voorschriften bieden geen mogelijkheid aantrekkelijke kaden en pleintjes direct aan het water te maken. Alleen buitendijks is het mogelijk een wisselwerking te laten ontstaan tussen het water, de activiteiten op het water, wonen en werken aan het water en een publiek domein dat het geheel bindt.

In de Rapportage Lelystad-Tafel (1995) is al in gegaan op het belang om de stad meer bij het water te betrekken. Lelystad zal zijn eigen identiteit aan het water kunnen versterken tot die van een centrale plaats in het IJsselmeergebied. In het Masterplan versnelde groei en het Structuurmodel Kust wordt ook gewezen op de maatschappelijke noodzaak om de kust en de relatie van de stad en de kust verder te ontwikkelen. Het vorenstaande geldt met name voor gebied Meerdijkhaven dat onderdeel uitmaakt van het in het Structuurmodel Kust aangegeven deelgebied 'bestaande kust'. Het Structuurmodel Kust geeft een samenhangende visie op de ontwikkeling van de kust van Lelystad in de periode 2000-2040. Geconcludeerd wordt dat buitendijkse ontwikkelingen een uitgelezen mogelijkheid betekenen om de ligging van de stad aan het water te benutten. Het gat in de bebouwing lang het Oostvaardersdiep en de bestaande bedrijvigheid kan hier worden vervangen door een fraai waterfront, die een toegevoegde waarde betekent voor de stedelijke maar ook de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De nieuwe buitendijkse woonbebouwing is tot in detail afgestemd op de verschijningsvorm van de bestaande en te ontwikkelen binnendijkse bebouwing. In het belang van het ruimtelijk afronden van de bestaande kust bij Lelystad kan niet op een andere locatie worden voorzien. Voor de gemeente Lelystad is de afronding van de bestaande kust van groot maatschappelijk belang.

Naast het vorenstaande is van belang dat overeenkomstig de hoofddoelstelling van de "Visie op wonen" Lelystad wordt ontwikkeld tot een veelzijdige woonplaats voor een gedifferentieerde bevolking. Daarvoor is een palet aan woonmilieus gewenst dat wervingskracht heeft, diversiteit en een duurzame aantrekkelijkheid. Omdat de bestaande woningvoorraad eenzijdig is samengesteld, is nieuwbouw een belangrijk instrument om dit palet aan woonmilieus te realiseren. De kustontwikkeling is bij uitstek geschikt om nieuwe groepen mensen met toegevoegde waarde aan de stad te binden.

In de Integrale Visie IJsselmeergebied is aangegeven dat nu de ruimtelijke reservering voor de Markerwaard vervalt, de behoefte ontstaat om het ontwerp van de polder aan de Markermeerzijde

ruimtelijk af te ronden. De nieuwe steden in het IJsselmeergebied Almere en Lelystad krijgen de mogelijkheid om een gezicht vanaf het water te creëren. Ook in de Nota Ruimte is specifiek ingegaan op de mogelijkheid voor het verkennen van de buitendijkse ontwikkelingsmogelijkheden van de nieuwe steden Almere en Lelystad.

Soortentoets

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

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het (tenzij ontheffing verkregen is) verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief.

In de wet is een differentiatie aangebracht in:

1. Alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV en de Vogelrichtlijn zijn beschermd onder het zwaarste regime.
2. De overige soorten vallen onder het lichte beschermingsregime.

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

Voor de tweede categorie wordt ontheffing verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (art. 75, lid 4). Een uitzondering hierop zijn vogels. Voor broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Om te beoordelen of het bestemmingsplan uitvoerbaar is hebben in 2003 gedurende een seizoen inventarisaties plaats gevonden van alle beschermde soorten⁹

In het plangebied komt een aantal kleinschalige natuurlijke elementen voor (zoals waterlopen, braakliggend zand, de hellingen, en de oevers en grasvelden langs de waterlopen) die levensvoorwaarden bieden voor een aantal in Lelystad voorkomende beschermde planten- en diersoorten. Het betreft vertegenwoordigers uit de groepen amfibieën, zoogdieren, vogels en hogere planten. De volgende soorten komen in het plangebied in ieder geval voor: Aardaker (*Lathyrus tuberosus*), Zwanenbloem (*Butomus umbellatus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), veldmuis (*Microtus arvalis*), bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), Konijn (*Oryctolagus cuniculus*), Mol (*Talpa europaea*), Vos (*Vulpes vulpes*), Meerkikker (*Rana ridibunda*). Verder zijn nagenoeg alle in het gebied voorkomende vogelsoorten beschermd. Twee soorten die bijzondere aandacht verdienen zijn de in Nederland bedreigde soorten Blauwborst (*Lusci-*

⁹ Ingenieursbureau Oranjewoud, februari 2004. Rapport natuurwaarden kustzone Lelystad. Projectnummer 117587.

nia svecica met 3 territoria) en de Oeverzwaluw (Riparia riparia met 2 territoria). In het buitendijkse water zijn, behalve vogels, geen beschermde soorten te verwachten.

Bij de invulling van de gewenste bestemmingen wordt de populatie van de beschermde soorten niet bedreigd.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat de, in Nederlandse woonwijken algemeen voorkomende, maar strikt beschermde dwergvleermuizen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn vermeld wordt (allen foeragerend waargenomen, geen kolonies gevonden). De vaste verblijfplaatsen van deze soorten bevinden zich in gebouwen. Dit heeft als gevolg dat voorafgaand aan de sloop van gebouwen onderzocht dient te worden of er al dan niet verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er zijn overigens slechts twee kleine bedrijfsgebouwtjes in het gebied aanwezig, deze zullen worden verplaatst of verwijderd.

Bij het in uitvoering nemen van het bestemmingsplan dient een ontheffing gevraagd te worden voor het verontrusten van de beschermde soorten. Eventuele te nemen compenserende en/of mitigerende maatregelen dienen in de (bouw)plannen verwerkt te worden. Gezien de aard van de soorten (algemeen beschermd) wordt verwacht dat een ontheffing zonder probleem verleend zal worden.

Aansluiting op ecologische structuren

Door in het stedenbouwkundig plan aandacht te besteden aan een ecologische inrichting van het gebied wordt met name aan de diersoorten gelegenheid geboden om geschikte leefgebieden in de omgeving te bereiken en wordt de belevingswaarde van het groen vergroot.

In de ontwerpfase van het inrichtingsplan voor het gebied zal worden onderzocht in hoeverre ruimte kan worden gereserveerd voor een ecologische verbinding en in hoeverre bij kruisingen met verkeers- en waterwegen ontsnipperende maatregelen kunnen worden opgenomen (looprichels, droge duikers, geleidende bosjes en ruigere begroeiing), waarmee een doorgaande ecologische structuur tot stand zou kunnen komen. Het gebied waarbinnen dit zou kunnen worden ontwikkeld loopt langs de Houtribweg en bestaat uit de kwelsloot en de oevers met bermen aan weerszijden tot het ten westen daarvan gelegen te ontwikkelen woongebied. Op deze wijze kan worden bijgedragen aan een duurzame instandhouding van de aanwezige beschermde soorten, mits het gebied ook ecologisch wordt ingericht en beheerd. Het bestemmingsplan Meerdijkhaven maakt een ecologische ontwikkeling van een strook langs de Houtribweg niet onmogelijk.

Eventueel kan door de aanleg van faunapasages aansluiting worden gezocht met de provinciale ecologische hoofdstructuur langs de Lage Dwarsvaart en andere stedelijke ecologische structuren in het groengebied tussen de wijken Galjoen/Jol en Punter.

Het meest gunstige is de aanwezigheid van een ecologische strook voor aanvang van de werkzaamheden. Dan heeft de uitvoering van het bestemmingsplan de minste gevolgen voor aanwezige beschermde soorten.

5.8. Energie en duurzaamheid

In het MER wordt geconstateerd dat het plangebied een verhoogd ambitieniveau heeft voor energie. Dit geldt zowel voor het locatieniveau als het woningniveau. Deze ambities zijn gebaseerd op enerzijds het ontwikkelingsprogramma ISV en anderzijds op de mogelijkheden in het plangebied.

Er is gekozen voor een relatief hoog ambitieniveau voor de energie-efficiëntie op woningniveau (EPC). Dit geldt eveneens voor de energieprestatie op locatie (EPL).

In de MER wordt tevens aangegeven dat de energetische situatie nog kan worden geoptimaliseerd door de duurzame energietoepassingen verder uit te bouwen. In het plan zijn daartoe op woningniveau enkele handvatten opgenomen, maar is uit kostenoverwegingen afgezien van de suggesties die betrekking hebben op het locatieniveau.

6. Toelichting op voorschriften en plankaart

6.1. Plansystematiek

Algemeen

De plankaart bevat tezamen met de voorschriften het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De plankaart is getekend op een gedigitaliseerde ondergrond schaal 1:1.000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een combinatie van de meer traditionele planvormen:

- in het gedetailleerde deel van het bestemmingsplan zijn op de plankaart afzonderlijke bestemmingen voor woningen, tuinen, oevers, nautische voorzieningen (op het serviceplatform), verkeer en verblijf, water en waterstaatsdoeleinden opgenomen;
- het overige deel van het bestemmingsplan dient nader uit gewerkt te worden.

Voor het deelgebied Regatta Center is de gedetailleerde planvorm gekozen omdat de woningontwerpen inmiddels bekend zijn. Op deze wijze is het afgeven van bouwvergunningen direct mogelijk en ontstaat er tevens een goed toetsingskader voor bouwaanvragen tijdens de beheerfase. Het belangrijkste voordeel van een uit te werken bestemmingsplan is dat het plan ruimte laat voor verschillende invullingen van het woongebied. Hierdoor kan bijvoorbeeld beter worden ingespeeld op veranderingen in de markt. Voor (beperkte) verschuivingen in de verkaveling en/of het programma behoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Deze planvorm is toegepast voor de deelgebieden Graansteiger en Noorderzijl. In deze gebieden kan pas worden gebouwd nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Het voordeel hiervan is dat ook hier voor de beheerfase een goed toetsingskader voor bouwaanvragen beschikbaar komt.

6.2. Voorschriften

Inleidende bepalingen

De begripsbepalingen, de wijze van meten, de overschrijding van bouwgrenzen en de parkeernorm zijn opgenomen in de Inleidende bepalingen.

Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 4 tot en met 10 zijn de bestemmingen van het gebied vastgelegd. Daarbij vormen de artikelen 4 (Wonen), 5 (Tuin), 6 (Oever), 8 (Nautische voorzieningen), 9 (Verkeer en verblijf) en 10 (Water) de zogenaamde gedetailleerde bestemmingen. De gebruiks- en bebouwingsregels geven aan voor welke doeleinden de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en hoe gebouwd mag worden.

Binnen de bestemming "Wonen" mogen zowel woonhuizen (eengezinswoningen) als woongebouwen (meergezinswoningen; gestapeld) worden gerealiseerd. De laatste categorie is alleen toegestaan op de op de plankaart aangewezen locaties. Zowel de voor- als de achtertuin van de woningen in het plangebied zijn bestemd als "Tuin". Dit betekent dat ook in de achtertuinen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Deze keuze is gemaakt om ook perceelge-

deelten die grenzen aan het water zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Om diezelfde reden ligt langs de waterkant de bestemming "Oever". Deze bestemming heeft tot doel om de openheid van het gebied en het zicht vanaf het water op de woningen te garanderen. Een belangrijk verschil met de bestemming "Tuin" is dat het hier niet gaat om een gedeelte van het perceel dat aangeduid kan worden in de zin van het 'Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken'. Doelstelling is dat de bouw van onder andere bijgebouwen en overkappingen in dit gedeelte voor zover mogelijk wordt tegengegaan.

In artikel 7 (Uit te werken woongebied) worden regels gegeven voor de inrichting en bebouwing van het nader uit te werken plangebied. In het gebied mogen de volgende gebruiksvormen worden uitgeoefend/gerealiseerd:

- woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - verkeersdoeleinden;
 - verblijfsdoeleinden;
 - groen- en speelvoorzieningen;
 - water, waterhuishouding en aanlegplaatsen ten behoeve van de waterrecreatie;
 - waterkeringen;
 - nutsvoorzieningen;
 - openbare voorzieningen;
 - kunstobjecten,
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Door middel van uitwerkingsregels en aanduidingen op de plankaart is aangegeven op welke wijze het plan uitgewerkt dient te worden. Zo is in de uitwerkingsregels de maximale hoogte van de bebouwing bepaald; door middel van de aanduiding 'afwijkende bouwhoogte in meters' is aangegeven op welke locaties van die standaard hoogte mag worden afgeweken.

Andere aanduidingen op de plankaart zijn onder meer: zichtlijn, afwijkende bouwhoogte in meters, markante bebouwing, overloopgebied parkeren, gebiedsontsluiting, aansluiting gebiedsontsluiting, aanlegplaatsen voor boten, een hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, parkeerveld en een overloopgebied voor parkeren.

Op d plankaart zijn de aanduidingen 'geurcontour awzi' en 'contour bedrijven' opgenomen. Binnen deze geurcontour mogen geen woningen worden gerealiseerd. Er mag pas een uitwerkingsplan ten behoeve van woningbouw binnen de 'geurcontour awzi' worden vastgesteld, indien de in de milieuvergunning aangegeven maatregelen zijn uitgevoerd dan wel het moment waarop de in de milieuvergunning voor de awzi aangegeven voorschriften over de geurnorm over de toekomstige situatie in werking zijn getreden. Er mag pas een uitwerkingsplan voor woningbouw binnen de 'contour bedrijven' worden vastgesteld indien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, dan wel aangetoond wordt dat de woningbouw geen beperkingen zal opleveren voor de bedrijfsactiviteiten;

Tot het tijdstip waarop een uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen mag slechts worden gebouwd op grond van een bouwplan dat in overeenstemming is met het ontwerp van een uitwer-

kingsplan of een vastgestelde en nog niet goedgekeurde uitwerking, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

De op de plankaart voor "Nautische voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor jachthavengebonden voorzieningen, jachthavengebonden bedrijvigheid en een verkooppunt van motorbrandstoffen voor pleziervaartuigen. Tot de voorzieningen behoren onder meer één bedrijfswoning, één clubhuis, één restaurant, leslokalen, kantoorruimtes, een winterstalling en detailhandel in scheepsbenodigdheden. Bij de bedrijven gaat het uitsluitend om reparatie, onderhoud, verhuur en een makelaardij van/in pleziervaartuigen.

Binnen de bestemming "Water" (artikel 10) zijn twee wijzigingsgebieden aangegeven. De bestemmingen "Water" kan binnen "wijzigingsgebied I" worden gewijzigd voor de ontwikkeling van woningbouw zodra de bestaande bedrijfsactiviteiten van BTS en Fernhout zijn beëindigd, dan wel aangetoond wordt dat de woningbouw geen beperkingen zal opleveren voor de bedrijfsactiviteiten. "wijzigingsgebied II" is opgenomen in verband met het bestaande gebruik van de (oude) Graansteiger als lig- en losplaats van vissers- en woonschepen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van de verplaatsing van de Oude Graansteiger naar een nieuwe locatie. Het gedeelte van het buitendijks te ontwikkelen woongebied mag niet worden gerealiseerd voordat een alternatieve locatie voor de huidige woonschepen en vissersschepen is aangewezen. Er is voor beide te ontwikkelen gebieden gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Water" om dat daarmee zekerheid aan de bedrijven en bewoners kan worden verschaft dat het bestaande gebruik voorlopig niet zal worden belemmerd door de aanleg van een zandlichaam.

Het gebied met de bestemming "Water" is tevens bestemd voor natuurwaarden en landschappelijke waarden, waterrecreatie, visserij en de beroepsvaart. Landschappelijk gezien is het van belang dat het zicht op het water (openheid) vanaf het land wordt ervaren of om de stad vanaf het water een gezicht te geven.

Artikel 11 "Waterstaatsdoeleinden" is een zogenaamde dubbelbestemming. De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor waterkeringen met de daarbij behorende waterstaatswerken. Op deze gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Daarnaast mogen bouwwerken ten dienste van de samenvallende (secundaire) bestemmingen via een vrijstellingsbevoegdheid worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de bouwwerken slechts zijn toegestaan indien en voor zover de belangen van de betrokken waterkering zulks gedogen;
- alvorens de bouwvergunning wordt verleend de betrokken beheerder van de waterkering wordt gehoord.

In het bestemmingsplan is niet zoals de provincie noodzakelijk acht een aanlegvergunningvereiste, met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, opgenomen voor het buitendijks bouwen. Deze vereiste is in strijd met systematiek de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Onafhankelijk van de plansystematiek (gedetailleerd of globaal) laat het bestemmingsplan immers de ontwikkeling van het gebied toe. In het kader daarvan hebben Gedeputeerde Staten de gelegenheid om te beoordelen of er wordt voldaan aan de vereiste veiligheidsnormen. Voor het globale deel zal een uitwerkingsplan worden gemaakt. De uitwerkingsbevoegdheid is gekoppeld aan een advies-

plicht van de beheerder van de waterkering. De waterkering dient te voldoen aan het door de beheerder gestelde veiligheidsniveau. Vanzelfsprekend zal overigens in het kader van het artikel-10-overleg en zonodig los daarvan over dit onderwerp overleg plaatsvinden.

Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn verschillende algemene bepalingen, zoals een anti-dubbeltelbepaling, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, gebruiks- en overgangsbepalingen, alsmede een strafrechtelijke bepaling en een slotbepaling opgenomen.

6.3. Plankaart(en)

Bij het bestemmingsplan Meerdijkhaven behoren twee plankaarten. Deelgebied 1 (plantekening 2387A) bestaat in feite slechts uit water van het Oostvaardersdiep, inclusief leidammen. Deelgebied 2 (plantekening 2387B) bevat de feitelijke ontwikkelingen. De plankaarten zijn op schaal 1:1000 getekend.

De hoogste toegestane hoogte van de bebouwing in het plangebied bedraagt 54 meter. Met de 10%-regeling kan deze worden verhoogd naar 59,4 meter. Aangezien het straalpad op een hoogte van 86 meter ligt, is het niet doelmatig hiervoor een aanduiding op de plankaart op te nemen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan Meerdijkhaven bestaat uit de delen Regatta Center, Graansteiger en Noorderzijl en maken onderdeel uit van de grondexploitatie Kust-Totaal. Deze grondexploitatie is kostendekkend waarbij de uitvoering van infrastructurele werken afhankelijk is gesteld van de voortgang van de realisatie van de deelprojecten.

Het Regatta Center is een initiatief van derden en zal door deze partij worden ontwikkeld. Uit de voorlopige ramingen van de initiatiefnemers blijkt in voldoende mate dat het plan haalbaar is. De bieding die uit de raming volgt, is voldoende om de gemeentelijke kosten en vergoedingen te dekken (waaronder de verplaatsing van BTS en Fernhout). De gemeente loopt bij de uitvoering van dit plan geen risico. Indien de Bataviahaven conform de plannen wordt uitgebreid, dan zal dat worden ingebracht als watercompensatie voor buitendijkse ontwikkelingen.

Het project Graansteiger zal eveneens (gedeeltelijk) buitendijks worden gerealiseerd. Als onderdeel van de marktbenadering zijn ontwikkelaars benaderd, waarbij gebleken is dat een positieve grondopbrengst mogelijk is. Ook in dit geval zal realisatie geheel door derden geschieden. Selectie van de ontwikkelaar is mede geschied op basis van globale ramingen van kosten en opbrengsten, in alle gevallen resteerde een positief saldo. De gemeente loopt bij de uitvoering van dit plan geen risico.

Het project Noorderzijl zal worden gerealiseerd tegenover het Regatta Center op het binnendijkse opgehoogde terrein. Hierbij is een positieve exploitatie door de gemeente mogelijk, zoals dit ook het geval is met het aangrenzende, in uitvoering zijnde project Kust-Centraal. De gemeente is dan zoals gebruikelijk risicodragers voor alles wat met de grondkosten samenhangt. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit pakhuiswoningen, geschakelde woningen met parkeren op eigen erf, vrijstaande woningen en villa's. Thans is er principeovereenstemming met een ontwikkelaar, waarbij de opbrengsten voor de gemeente door middel van een residuele grondprijsberekening worden vastgesteld.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De samenvatting en de beantwoording van het vooroverleg ex artikel 10 Bro1985 en de inspraak zijn in een separaat rapport opgenomen.