

BESTEMMINGSPLAN WATERWIJK-NOORD



Bestemmingsplan
Waterwijk-Noord

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Waterwijk-Noord

Code 043802.03 / 29-09-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding tot het plan	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 4. Een nieuwe planologische regeling	1
1. 5. Digitaal bestemmingsplan	4
1. 6. Opbouw van de toelichting	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Ruimtelijke aspecten	5
2. 2. Functionele aspecten	8
3. KADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
3. 4. Wet- en regelgeving	13
3. 5. Milieuaspecten	21
4. UITGANGSPUNTEN WATERWIJK	26
4. 1. Algemeen	26
4. 2. Ruimtelijke aspecten	26
4. 3. Functionele aspecten	27
5. PLANBESCHRIJVING	29
5. 1. Het juridische systeem	29
5. 2. Wet ruimtelijke ordening	29
5. 3. De bestemmingen	30
5. 4. Dubbelbestemmingen	37
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8. INSPRAAK EN OVERLEG	40
8. 1. Algemeen	40
8. 2. Overleg	40

BIJLAGEN

Bijlage 1 Brief Waterschap Zuiderzeeland

Bijlage 2 Overlegreactie artikel 10 Bro 1985

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding tot het plan

Het gemeentebestuur van Lelystad heeft zich voorgenomen de geldende bestemmingsplannen te actualiseren. Daarbij sluit zij aan bij verschillende landelijke doelstellingen op het gebied van de actualisering, standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Behalve landelijke ontwikkelingen is vanuit de gemeentelijk praktijk het signaal aanwezig om te komen tot actuele bestemmingsplannen, waarbij de regelgeving aansluit op de huidige ontwikkelingen en waarbij tevens een bepaalde eenduidigheid is opzet en regelgeving aanwezig is. De belangrijkste opgave voor het voorliggende bestemmingsplan is om te voorzien in een actuele en eenduidige regelgeving voor de Waterwijk. Het plan heeft dan ook grotendeels betrekking op de bestaande situatie. Daarnaast spelen binnen de Waterwijk verschillende kleinere herinrichtingprojecten, die op dit moment niet binnen de vigerende planologische regelingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Het op verantwoorde wijze mogelijk maken van deze herinrichtingsprojecten in de Waterwijk is aldus een tweede opgave van het voorliggende bestemmingsplan.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

De Waterwijk is gelegen in het zuiden van de stad en wordt omgeven door de Boswijk, de Landerijen, het Stadshart en de toekomstige nieuwbouwlocatie Lelystad-Zuid. De ligging van het plangebied in Lelystad is weergegeven in figuur 1. Het plangebied heeft betrekking op het noordelijke deel van de Waterwijk en wordt begrensd door de Geldersedreef, de Zuigerplasdreef, de Larserdreef, de Slotermeerstraat/Moezelstraat en de Larservaart. De Zuigerplasdreef en de Geldersedreef vallen buiten het plangebied. Voor het zuidelijk gedeelte van de Waterwijk wordt te zijner tijd een apart plan opgesteld. Dit in verband met een aantal recente ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid (o.a. veranderende wetgeving voor lpg-stations) en mogelijk toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein Merwede. De exacte begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 2.

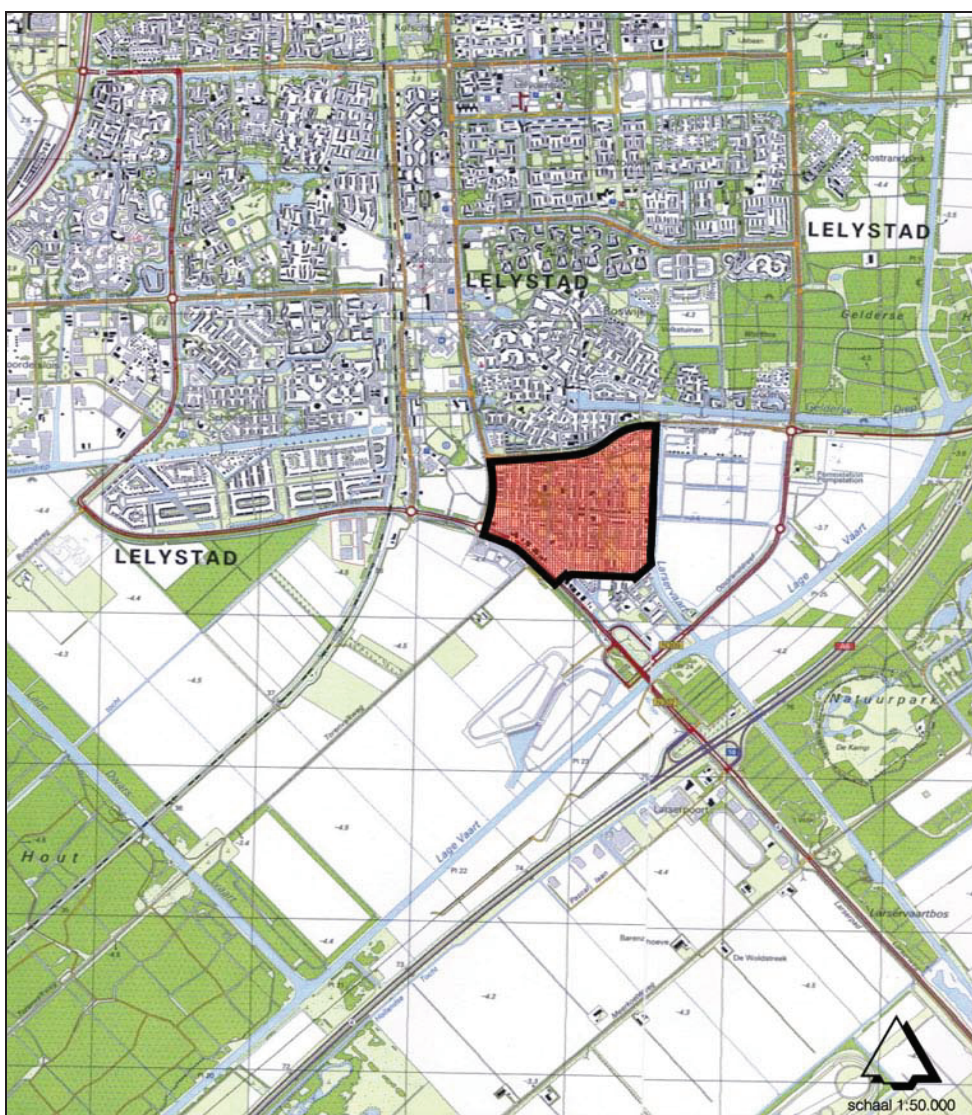
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment is in het plangebied sprake van een tweetal vigerende bestemmingsplannen. Daarvan is een groot deel destijds door middel van uitwerkingsplannen nader geregeld. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de geldende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk herzien (Waterwijk, vastgesteld 27 december 1979, Eerste partiële herziening, goedgekeurd 8 april 1987 en de daarbijbehorende uitwerkingsplannen).

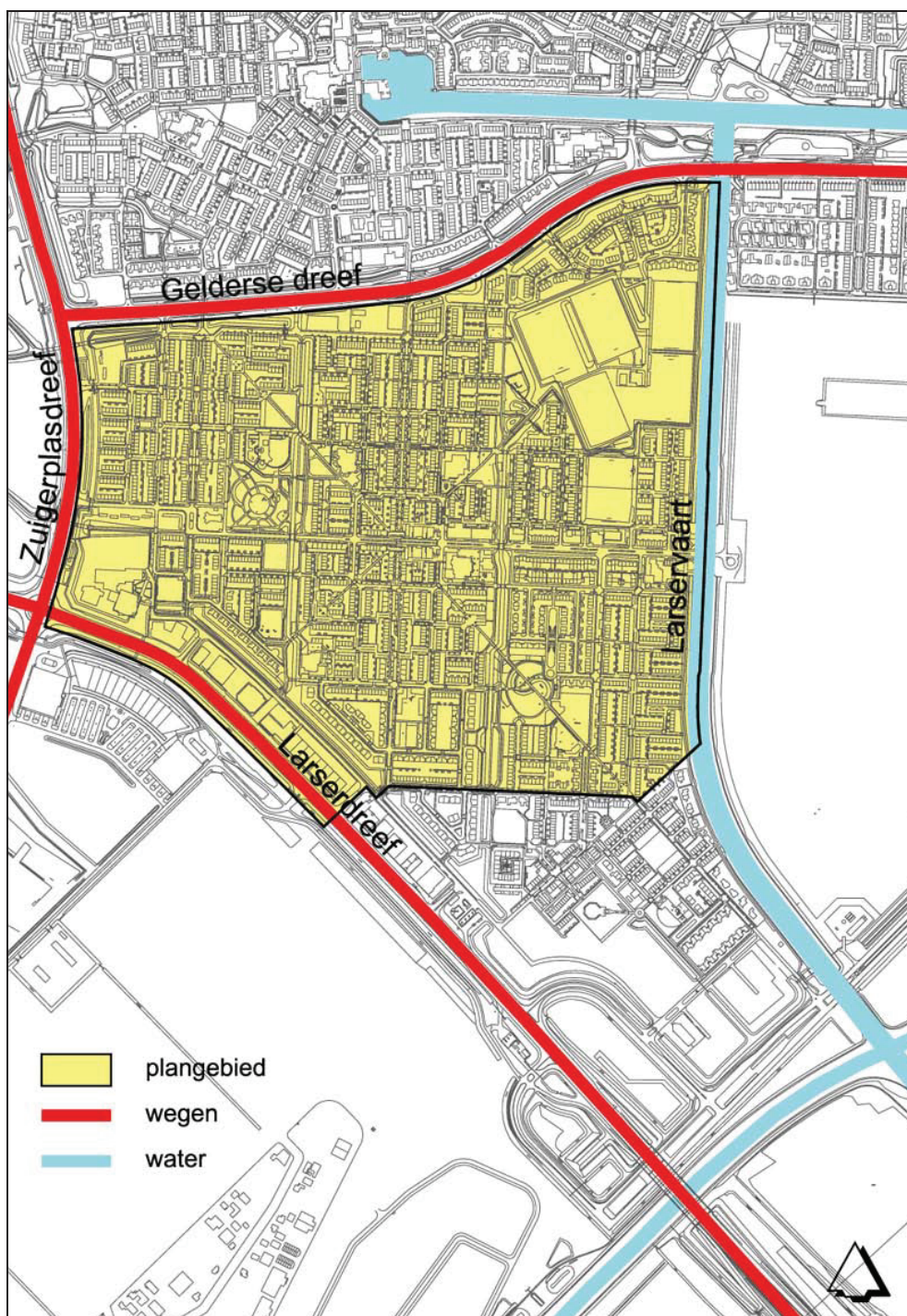
1. 4. Een nieuwe planologische regeling

De centrale doelstelling van het bestemmingsplan is met name het geven van een actuele en eenduidige regeling die gericht is op het behoud en verbeteren van de aanwezige kwaliteiten in de Waterwijk.

Het plan dient voldoende concreet te zijn om als toetsingskader te dienen voor bouwaanvragen. Voor het grootste deel van het plangebied zijn de bestemmingsregelingen op maat gemaakt en zijn conserverend van aard. Daarnaast dient het bestemmingsplan ook een aantal herinrichtingsprojecten mogelijk te maken. Op de betreffende locaties heeft het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter. Dit houdt in dat de opgenomen regelingen een zodanige globaliteit en flexibiliteit bezitten dat het plan op een goede en praktische wijze dienst kan doen als sturings- en als toetsingskader voor de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Het bestemmingsplan is qua opbouw en systematiek afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Lelystad.



Figuur 1. De ligging van het plangebied



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 5. Digitaal bestemmingsplan

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Daarin is de verplichting opgenomen voor het maken, beschikbaar stellen en raadplegen van digitale plannen, besluiten en visies op basis van de RO standaarden en regels 2008. De standaarden en regels zijn onder andere verwoord in de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, deze moet met ingang van 1 juli 2009 worden gehanteerd. Tot die datum hanteert de gemeente Lelystad nog het eigen Handboek Bestemmingsplannen 2007. Deze is ook voor het voorliggende bestemmingsplan als basis gebruikt.

In de nieuwe Wro wordt het verplicht gesteld een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar te maken. Tot 1 juli 2009 mag dit zowel in PDF als in IMRO bestandsformaat, vanaf genoemde datum is digitalisering in IMRO bestandsformaat verplicht.

Dit bestemmingsplan wordt daarom in digitale vorm (IMRO) opgesteld. Dit betekent dat het plan elektronisch, dus via de computer, kan worden geraadpleegd, uitgewisseld en bijgehouden. Hierdoor kan de bestemmingsplaninformatie eenduidig en efficiënt worden beheerd en (eventueel in combinatie met allerlei andere ruimtelijke informatie als kadastrale gegevens, luchtfoto's, WOZ-gegevens, e.d.) via een intranet- of internetomgeving beschikbaar worden gesteld aan verschillende gebruikers binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 verplicht.

1. 6. Opbouw van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Huidige situatie) een beeld gegeven van de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het kader geschetst waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen in de Waterwijk dienen plaats te vinden. Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad is geformuleerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving ten aanzien van water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit voortvloeien. Tot slot worden de milieuvoorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld. In hoofdstuk 4 (Uitgangspunten Waterwijk) wordt ten aanzien van alle nieuwe ontwikkelingen het gewenste programma in hoofdlijnen aangegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en een handleiding bij de juridische regeling gegeven. In hoofdstuk 6 volgt een korte verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Een verantwoording van de Inspraak- en Overlegprocedure is opgenomen in hoofdstuk 7.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijke aspecten

2.1.1. Stedenbouwkundige structuur

De Waterwijk is gelegen in het zuiden van Lelystad en is als woonwijk in de periode tussen 1980 en 1995 gerealiseerd. De basis van de stedenbouwkundige structuur wordt gevormd door een hoofdontsluiting in de vorm van een assenkruis (Voorstraat/Zeelaan). Op het snijpunt van dit assenkruis is het centrum van de wijk gesitueerd. De hoofdstructuur wordt verder gekenmerkt door een orthogonaal (loodrecht op elkaar) patroon van woonstraten. De diagonale langzaamverkeersroutes vormen een opvallend element in de hoofdstructuur. In de stedenbouwkundige opbouw van de Waterwijk zijn verschillende ruimtelijke eenheden aanwezig die de hoofdfunctie van wijk (wonen) aanvullen. Aan de Voorstraat, de hoofdader van de wijk, zijn de meeste wijkvoorzieningen geconcentreerd. Aan de zuidwestrand van de wijk, langs de Larserdreef en de Oostranddreef, bevindt zich een strook met kleinschalige bedrijvigheid. In de noordwesthoek van de wijk ligt het Sportpark Doggersbank.

2.1.2. Wegenstructuur

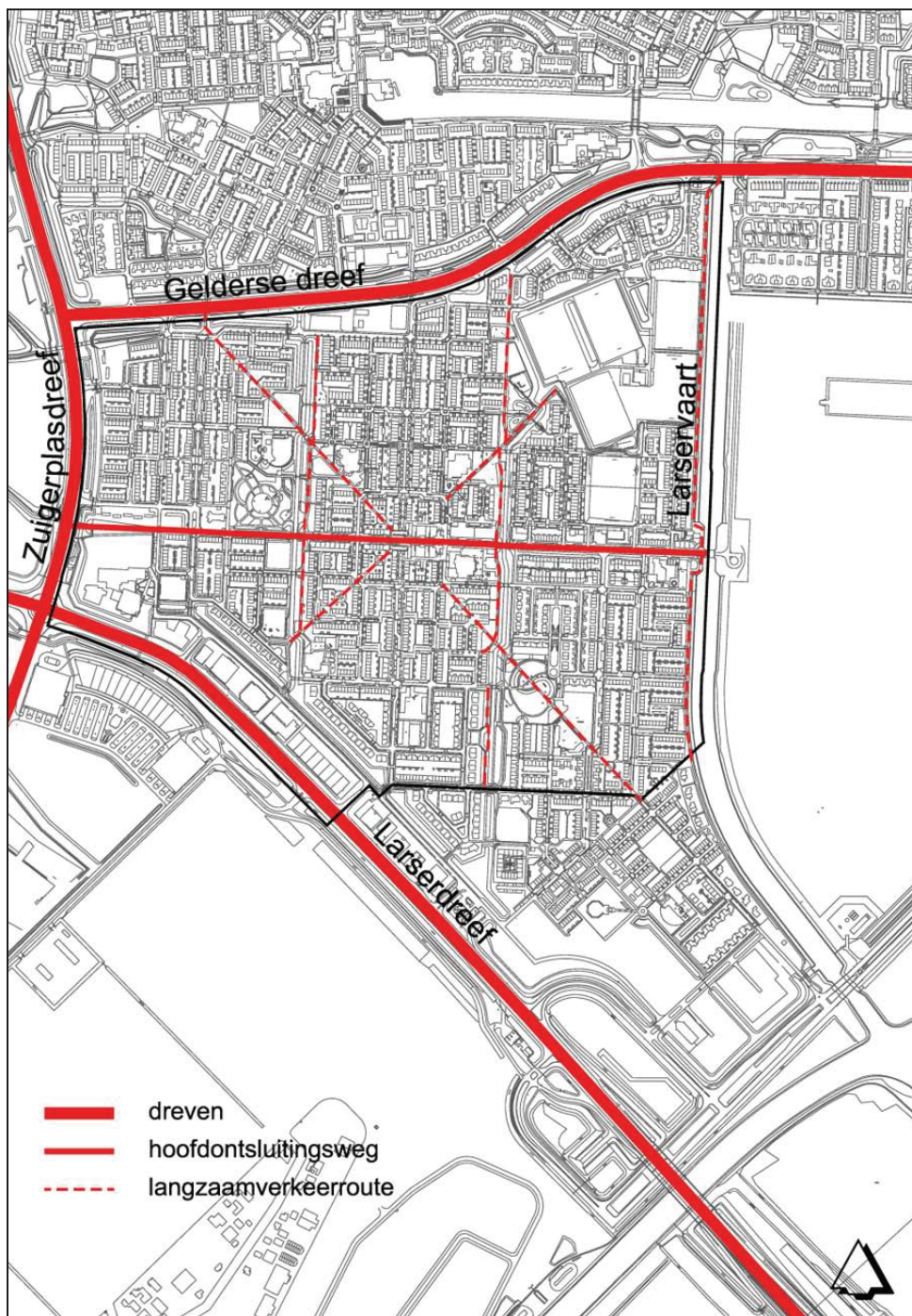
De wegenstructuur van Waterwijk is opgebouwd uit twee niveaus, de wegen op stadsniveau en de straten op woonbuurt niveau. Het stadsniveau wordt gevormd door een raster van dreven. Voor het plangebied is in dit opzicht alleen de Larserdreef van belang. De Geldersedreef en de Zuigerplasdreef liggen niet in het plangebied. De dreven worden gekenmerkt door rechte lijnen met een overwegend landschappelijk beeld. De dreven zijn bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, en bestaan uit 2x2 rijstroken met ruime profielen en (tussen)bermen. Binnen deze structuur van dreven bevinden zich de woonbuurten. De hoofdontsluitingen van de woonbuurten zijn aan de dreven gekoppeld. De belangrijkste ontsluiting wordt gevormd door de Voorstraat. Voor wat betreft het langzaamverkeer (voetgangers, fietsers) zijn de diagonalen bepalend. Figuur 3 laat de wegenstructuur zien.

2.1.3. Groen- en waterstructuur

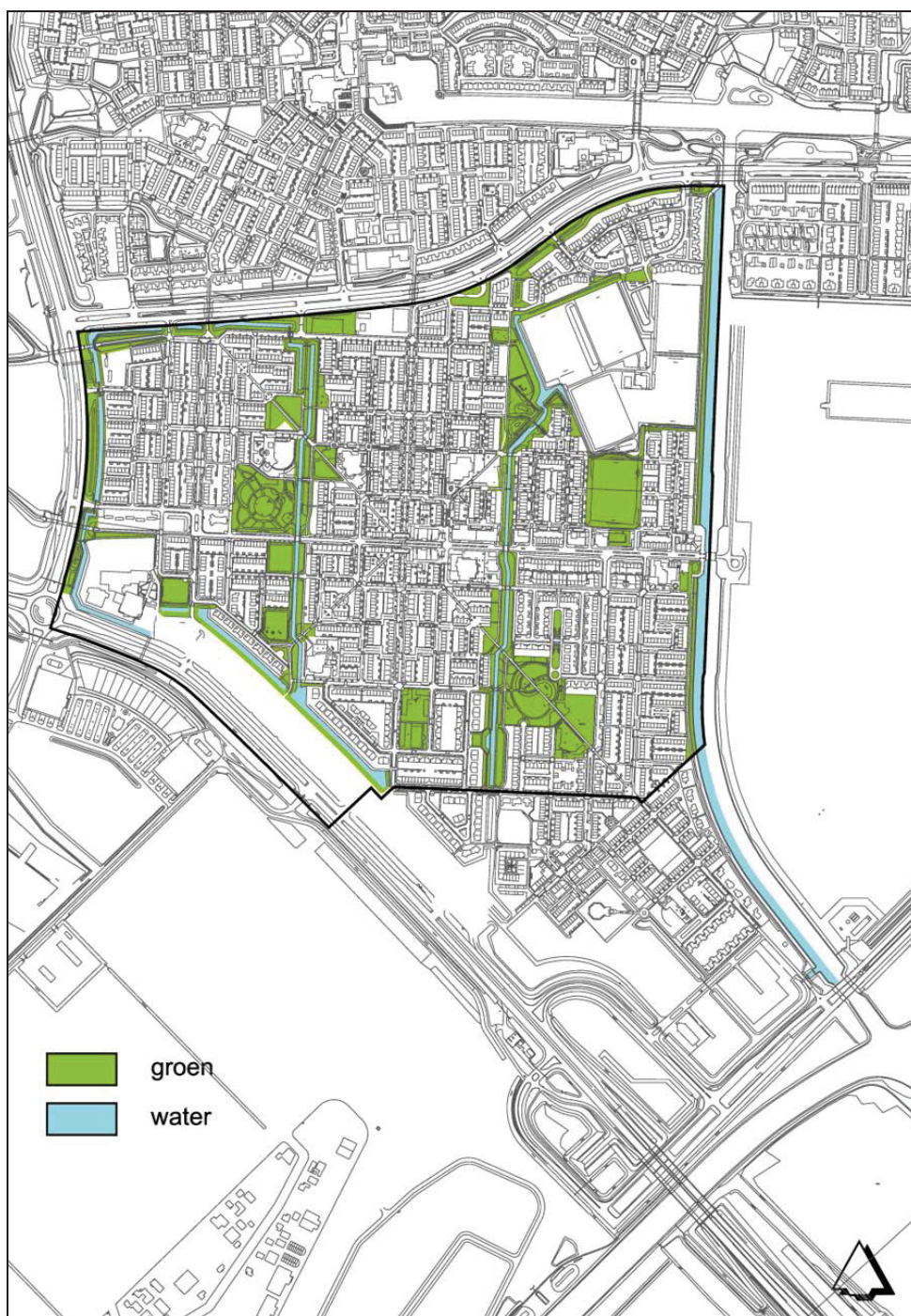
Een belangrijk kenmerk van de dreven is de ruime groenzone aan weerszijden. Daarmee vormt de omringende wegenstructuur van de Waterwijk tegelijkertijd de basis voor de structuur van het groen en water.

Naast de omringende water- en groenstructuur bestaat er ook een interne structuur. In grote lijnen wordt de groenstructuur bepaald door individuele groenelementen, zoals het sportveldencomplex, de groene singels langs de noord-zuid gerichte grachten, twee parken en enkele speel/grasveldjes die aan de diagonale langzaam verkeersroutes zijn gekoppeld.

De structuur van het water bestaat grotendeels uit de omringende waterlopen, de Larservaart en twee noord-zuid lopende waterlopen. Figuur 4 laat de groen- en waterstructuur zien.



Figuur 3. De wegenstructuur



Figuur 4. De groen- en waterstructuur

2.1.4. Bebouwingsstructuur en bouwvormen

Binnen het plangebied zijn verschillende woonbuurten te onderscheiden, namelijk de Getijdenbuurt, de Zeeënbuurt, de Rivierenbuurt (deels) en de Merenbuurt. De buurten van de Waterwijk kennen over het algemeen een rechthoekige structuur, met een regelmatige verkaveling. De bebouwing is projectmatig ontwikkeld en bestaat grotendeels uit rijenwoningen in twee lagen met zadelkap. Plaatselijk komen ook (half-)vrijstaande woningen voor. De architectuur is over het algemeen sober. Plaatselijk komen uiteenlopende woonvormen voor. Het gaat hier vooral om de recent gerealiseerde bebouwing, vaak met een variatie in materiaal, kleur en hoofdvorm.

2. 2. Functionele aspecten

2.2.1. Wonen en bevolking

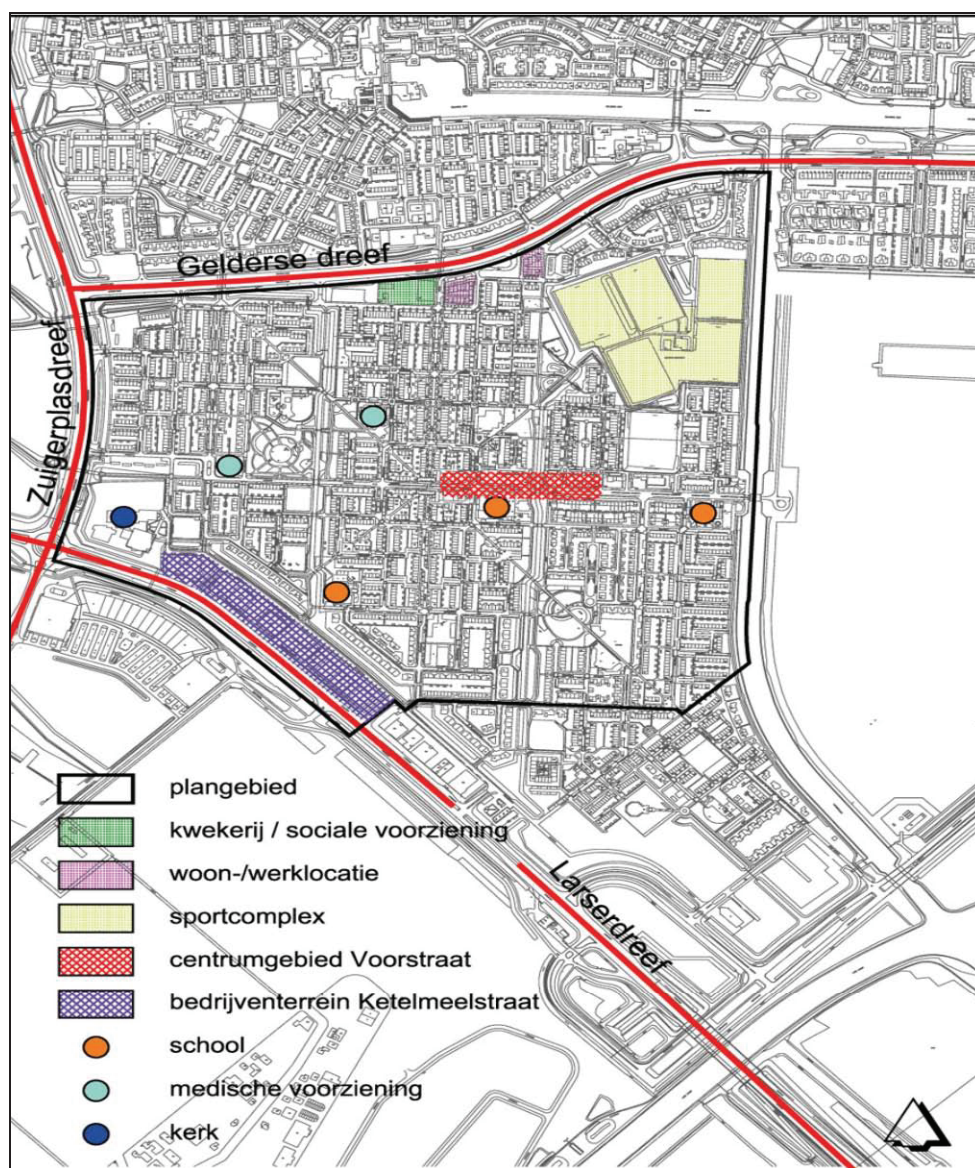
De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied. De wijk is met name in de periode 1980-1995 gerealiseerd. Daarna hebben verschillende herstructureringsprojecten in onder meer de Merenbuurt en de Zeeënbuurt plaatsgevonden. Op 1 januari 2007 omvatte de woningvoorraad van de Waterwijk 4.313 woningen. Op hetzelfde moment woonden 11.132 mensen in dit gebied. Van het aantal woningen in Waterwijk is circa 33% huur en 67% koop. Verder wordt de woningvoorraad gekenmerkt door voornamelijk grondgebonden woningen, waarvan het grootste deel eengezinswoningen. Een klein deel bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze verdeling komt overeen met de woningvoorraad van heel Lelystad die voornamelijk uit rijtjeswoningen bestaat.

2.2.2. Bedrijven

In het plangebied is de bedrijvigheid geconcentreerd op het terrein aan de Ketelmeerstraat. Het gaat hier met name om lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2). Bedrijfswoningen zijn niet aanwezig. Het terrein biedt ruimte aan kleine en middelgrote bedrijven, zoals enkele autodealers c.q. -garages, groothandels, een makelaardij en een verhuurbedrijf van (bouw)gereedschap. Op het zuidelijke gedeelte van het terrein (dat overigens buiten het plangebied valt) is een verkooppunt van motorbrandstoffen (met LPG) gevestigd. Aan de noordzijde van het plangebied (aan de Gelderse Dreef) is een kwekerijbedrijf gevestigd. In de Waterwijk komt verder een aantal woon-werklocaties voor. Aan Sont zijn woningen gerealiseerd waarbij de mogelijkheid is geboden om het wonen met het werken te combineren. Op de begane grond zijn kleinschalige bedrijven gevestigd, in de zin van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, zoals een makelaar, een kunstatelier of een tandarts. In verband met de plaatselijk te hoge geluidsbelasting van de Gelderse Dreef is de woonfunctie niet in alle eenheden mogelijk. Tot slot komen verspreid in het plangebied verschillende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis voor. De ligging van de bedrijvigheid is aangegeven op figuur 5.

2.2.3. Voorzieningen

De wijkvoorzieningen zijn geconcentreerd in de Voorstraat. Het betreffen hier voorzieningen zoals een supermarkt, horeca- en winkelfuncties, kantoren, een centrum voor gezondheidszorg en een buurthuis. De voorzieningen zijn in de begane grondlaag van een (woon)gebouw gesitueerd. Verspreid in het plangebied komen (sociaal-)educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en sportvoorzieningen voor. Concreet gaat het hier om verschillende basisscholen, een kerk en een sportcomplex. De ligging van de voorzieningen is aangegeven op figuur 5.



Figuur 5. De ligging bedrijvigheid en voorzieningen

3. KADER

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, de wet- en regelgeving, alsmede de milieuaspecten aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen de voorgestane ontwikkelingen in het onderhavige plangebied zullen plaatsvinden.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd. Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied valt buiten de nationale RHS. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal vooral het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de ontwikkelingen in Waterwijk plaats dienen te vinden.

3. 2. Provinciaal beleid

In het *Omgevingsplan Flevoland 2006* is het beleid gericht op een evenwichtige groei van Flevoland. Naast kwantitatieve doelstellingen op het gebied van bevolkingstoename en woningbouw, heeft de provincie ook tot doel om een kwaliteitsslag voor de woonomgeving na te streven. Het beleid is er op gericht om bij de bouw van nieuwe woningen te zoeken naar een balans tussen uitbreiding en herstructurering. De provincie ziet op die manier mogelijkheden om goed in te kunnen spelen op de behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus, de verweving van functies en het zoeken naar de combinaties van wonen, werken en zorg op wijk- en/of buurtniveau. De verdere invulling van deze opgave laat de provincie aan de gemeenten zelf over. Specifiek voor Lelystad wordt gestreefd naar een woningvoorraad van 75.000 in 2030.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Lelystad 2015

Het "Structuurplan Lelystad 2015" (vastgesteld 7 april 2005) 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. Het beleid voor de bestaande woongebieden is in het algemeen gericht op het handhaven van de kernkwaliteiten en daar waar noodzakelijk het verbeteren van de woonomgeving door middel van herstructurering of herontwikkeling. In het Structuurplan wordt voor elf wooneilanden nader ingegaan op de gewenste identiteit en de daarbij horende opgaven (transformatie). De Waterwijk wordt samen met de Boswijk en De Landerijen gerekend tot wooneiland 3 "De Vier Windstreken". Voor dit wooneiland is de belangrijkste opgave het verbeteren van de woningen en de sfeer van de woonomgevingen. Verder acht de gemeente het van belang om in woningbouwprogramma's meer woon-werkcombinaties op te nemen en de bouw van woonruimte, waar (makkelijker) werkfuncties onder te brengen zijn (maatvoering, uitbreidingsruimte, et cetera) te stimuleren.

Wat betreft het onderdeel voorzieningen is het gemeentelijk beleid gericht op het handhaven van de belangrijke voorzieningen in de wooneilanden. Uitgangspunt is dat elk eiland of cluster van eilanden haar eigen centrum en basisvoorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs en eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals een huisarts en een fysiotherapeut. Aandacht wordt gevraagd voor de koppeling van wonen, zorg, welzijn en sociale veiligheid. Specifiek voor Waterwijk wordt aangegeven dat het winkelcentrum in de Voorstraat wordt gezien als een steunpunt in aanvulling op de andere winkelcentra in dit wooneiland (waaronder Kamp). De verbetering van het winkelcentrum wordt aangekondigd. Mogelijkheden voor woonzorgconcepten worden niet uitgesloten.

Voor het buurtgroen geldt als speerpunt om meer differentiatie in het groen aan te brengen om de kwaliteit, duidelijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. Daarnaast is het beleid erop gericht om het snippergroen te verminderen om zo bij te dragen aan de beheersbaarheid en duidelijkheid van de grenzen tussen privé en openbaar. Deze punten sluiten aan bij de wens om op stadsniveau meer samenhang na te streven tussen de verschillende groengebieden (als uitwerking van de Groene Stad). Door het water beter te verweven (bijvoorbeeld op basis van de polderstructuur) met de woongebieden wordt het wonen aantrekkelijker en verhoogt de toegankelijkheid van het gebied. Het sportterrein dat in de Waterwijk is gelegen wordt primair gebruikt door de bewoners van De Vier Windstreken en de wijken direct grenzend aan het eiland. Het terrein neemt een centrale plek in de groenstructuur van Waterwijk in.

Tot slot wordt in het Structuurplan aangegeven dat de hoofdwegenstructuur van Lelystad opgebouwd is uit een buitenring en radialen. De buitenring bestaat uit de Larserdreef, de Westerdreef, de Houtribdreef en de Oostranddreef. De buitenring wordt voor het autoverkeer geoptimaliseerd om de centrumring en de radialen te ontlasten en de veiligheid te vergroten.

Voor de buitenring geldt: '70 kilometer per uur waar het kan' (Oostranddreef en Larserdreef), '50 kilometer per uur waar het moet' vanwege de verkeersveiligheid en de geluidhinder (delen van de Houtribdreef en de Westerdreef). De buitenring heeft een 2 x 2 profiel met enkele kruispunten en rotondes.

Voor het onderhavige plangebied is in dit kader de Larserdreef van belang. Ter hoogte van de Zuigerplasdreef/Larserdreef is een 'turborotonde' gerealiseerd. De radialen bestaan uit de Zuigerplasdreef-Zuid, de Middendreef, de Visarenddreef, de Houtribweg-Zuid, de Stationsdreef, de Zuigerplasdreef-Noord, de Kustendreef en de Geldersedreef. Deze radialen moeten de functie vervullen om zowel het gebruik van de buitenring te bevorderen als de bereikbaarheid van het Stadshart te bewerkstelligen. De radialen behouden vooralsnog hun huidige profiel en snelheid.

Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV)

In de GVV geeft de gemeente aan op welke wijze zij invulling geeft aan de bestaande en toekomstige werklocaties en welke beleidsregels zij daarbij hanteert. Voor de in Waterwijk gelegen bedrijventerreinen (Sont en Ketelmeerstraat) gelden de volgende beleidsregels:

Sont

Sont wordt (in samenhang met Griend) beschouwd als een kleine bedrijvenconcentratie. In de huidige situatie is op de Sont een tuincentrum/hoveniersbedrijf gevestigd. Ten westen daarvan zijn de gronden op dit moment in gebruik als groenvoorziening. In de GVV wordt het totale terrein aangemerkt als 'Binnenstedelijk - A', waar kleinschalige gemengde bedrijvigheid mogelijk zou moeten zijn. In verband met de nabij gelegen woningen, is het van belang op deze locatie alleen die bedrijvigheid toe te laten die qua aard en schaal passend is bij de woonomgeving. Concreet betekent dit dat op deze locatie alleen bedrijven uit de lichtste bedrijfscategorie 1 kunnen worden gerealiseerd.

Ketelmeerstraat

In de GVV wordt het terrein aan de Ketelmeerstraat aangemerkt als 'Binnenstedelijk - A'. De kenmerken van dit bedrijventerrein zijn o.a.

- kleinschalige gemengde bedrijvigheid;
- zelfstandige kantoren en woonfunctie zijn uitgesloten;
- kantoorhoudendheid is maximaal 30% per bedrijf;
- minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn.

Verder is de bedrijvenzone buitengewoon geschikt voor detailhandelsvormen die baat hebben bij een zichtlocatie. Van groot belang is dat de Ketelmeerstraat een hoogwaardige inrichting blijft houden met een duidelijke oriëntatie op de Larserdreef. Detailhandel in auto's, boten en caravans is passend, alsmede detailhandelsvormen die belang hebben bij een duidelijke presentatie van assortiment door middel van een showroom of toonzaal. In het bestemmingsplan worden de detailhandelsvormen gespecificeerd tot het thema wonen: keukens, sanitair, meubels en woninginrichting, parket/vloerbedekking (deze branches tot 600m²) en zonneschermen.

Visie op Wonen

In mei 2001 is de nota Lelystad, Visie op Wonen door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor de komende 10 jaar het beleidskader voor de ontwikkeling van de stad op het gebied van wonen.

De nota geeft een analyse van kansen en mogelijkheden, maar ook bedreigingen voor de Lelystadse woningmarkt. Deze analyse is vertaald in concrete opgaven en geeft vervolgens de beleidsrichting aan die voor de komende jaren gevolgd zal worden.

In het Meerjaren Bouwprogramma 2007-2015 is (mede op basis van de Koersnotitie 2007-2011) omschreven op welke wijze Lelystad de komende jaren wil doorgroeien naar een zelfstandige stad van 80.000 inwoners. Daarbij wordt in gegaan op de beleidslijnen, de huidige en toekomstige woningmarkt, de keuzen voor de woningbouwlocaties en projecten en de planning daarvan. Voor het onderhavige plangebied Waterwijk Noord zijn nog geen concrete projecten benoemd. De in het plan genoemde locatie Merwede ligt in plangebied Waterwijk Zuid.

Welstandsnota

De gemeente Lelystad heeft het beleid ten aanzien van welstand in een Welstandsnota opgenomen. In deze nota is de Waterwijk ingedeeld in 'Gebied 2: cluster- en woonerwijken'. De welstandcriteria zijn er in hoofdzaak op gericht om ruimte te bieden aan bouwinitiatieven en de vormgeving daarvan, om vervolgens daarmee een kwalitatieve bijdrage te kunnen leveren aan de levendigheid en de diversiteit in de wijk.

Handhavingsprogramma

Het gemeentelijk handhavingsbeleid is verwoord in het Handhavingsprogramma 2006-2011 ¹⁾. In de beleidsnota beschrijft de gemeente onder meer de werkwijze, de intensiteit en de prioritering voor de handhavingstaken.

3. 4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Water

Deze waterparagraaf is opgesteld in verband met de actualisatie van het bestemmingsplan. Aangezien het een conserverend plan betreft, waarbij geen sprake is van grote wijzigingen in de stedelijke inrichting, wordt in deze waterparagraaf met name aandacht besteed aan de toestand van het watersysteem in de huidige situatie en de uitgangspunten conform het Waterplan Lelystad in geval van toekomstige plannen.

Waterplan en beleid

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen.

¹⁾ 27 april 2005.

Het waterplan is opgesteld waarbij rekening gehouden is met het vigerend beleid. Basisprincipes van dit beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren); waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland tot stand gekomen. De brief van het waterschap is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Watersysteem

Het oppervlaktewater in Lelystad is een structurelement voor een veilig en leefbaar milieu met een hoge belevingswaarde. Het watersysteem in de Waterwijk maakt onderdeel uit van het stadswater van Lelystad welke bestaat uit singels en vijvers en staat hiermee in open verbinding via een duiker onder de Zuigerplasdreef. Het watersysteem in de Waterwijk heeft in het waterplan deels de functie 'stadswater' en deels de functie 'water voor beleving' toegekend gekregen. De functietoekenning heeft gevolgen voor het ambitieniveau voor inrichting, beheer, waterkwaliteit, ecologie en emissies.

Peilbeheer

In het watersysteem in de Waterwijk wordt een vast streefpeil gehanteerd van N.A.P. -5,40 m. Het waterplan voorziet in het streven om een flexibel peilbeheer te voeren. Door het (tijdelijk) opzetten van het waterpeil naar N.A.P. -5,20 m wordt de negatieve beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit door het grondwater (kwel) voorkomen en wordt de benodigde inlaathoeveelheid van gebiedsvreemd water beperkt.

Berging

De totale benodigde oppervlakte aan open water voor berging is onder andere afhankelijk van de toegestane specifieke afvoer (1,5 l/s/ha), de peilstijging (tot aan maaiveld bij een bui met een herhalingsdij van 1x per 100 jaar) en het areaal verhard oppervlak. Voor de Waterwijk is de benodigde oppervlakte open water bepaald met behulp van de regenduurlijnen van Buishand en Velds. Uitgaande van een percentage netto verhard oppervlak van 60%, een toegestane afvoer van 1,5 l/s/ha en een maximale peilstijging van 1,20 m eens per 100 jaar, bedraagt het benodigde percentage open water circa 3,3%. Het huidige percentage open water in het gebied bedraagt circa 3,8% en voldoet daarmee aan de eis. Zonodig wordt een eventuele toename van verhard oppervlak gecompenseerd door realisatie van extra bergingscapaciteit of door infiltratie van neerslag van verhard oppervlak.

Veiligheid

Aangezien het oppervlaktewater in de Waterwijk in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater in Lelystad, is voor de bepaling van het veiligheidsaspect het gehele watersysteem van Lelystad in beschouwing genomen.

In de bestaande situatie is in Lelystad een percentage van gemiddeld 3% open water (singels en vijvers) aanwezig. In het waterplan is de peilstijging gecontroleerd voor een extreme situatie bij een werkelijk opgetreden bui uit 1998: de Westlandbui. Er viel toen 100 mm in 24 uur, wat ongeveer een achtste is van de gemiddelde jaarlijkse neerslag in Nederland.

In de berekeningen is uitgegaan van de werkelijke afvoercapaciteit van het systeem. De bepaalde peilstijging van maximaal 0,35 m leidt niet tot inundaties en heeft géén directe gevolgen voor de interne veiligheid in het gebied. De afvoercapaciteit is dus voldoende groot. Wat betreft de bergingscapaciteit is het gehele watersysteem van Lelystad echter op deze afvoer berekend.

Wateraf- en aanvoer

Het overtollig water (neerslag en kwel) wordt direct afgevoerd onder vrij verval via vaste (overlaat)stuwen naar de Larservaart. De Larservaart maakt deel uit van de 'lage afdeling' welke wordt bemalen op een peil van N.A.P. -6,20 m. Voor de suppletie en de verversing van het open water in de Waterwijk onder vrijval water aangevoerd vanuit de Zuigerplas (peil: N.A.P. -4,90 m) via de watergangen aan de westzijde van de Stationsdreef en de Middendreef. Het waterplan voorziet in een streven naar een toekomstige wateraanvoer vanuit het Museumkwartier waar gebiedseigen water wordt vastgehouden.

Watergangen en oevers

In de huidige situatie hebben de singels in de Waterwijk een watervoerende breedte variërend van 7 tot 12 m. De oevers hebben overwegend een lichte beschoeiing van hout of kunststof en een talud variërend van 1:2 tot 1:3. In het waterplan zijn, afhankelijk van de toegekende functie van de wateren, richtlijnen voor de inrichting ervan weergegeven (figuur 14). De taluds voor stadswater kunnen variëren van kademuren of steile oevers tot taluds 1:4, met eventueel smalle plasbermen. Voor belevingswater worden taluds aangegeven variërend tussen 1:3 en 1:5, tevens met de mogelijkheid van realisatie van plasbermen. De minimale waterdiepte dient 1,25 m te bedragen. Er zijn plannen om binnen afzienbare tijd de oevers aan te passen conform de uitgangspunten van het waterplan. Eventueel toegevoegd areaal water zal als zodanig worden bestemd.

Kunstwerken

Voor het realiseren van een flexibel peilbeheer in het openwater van de Waterwijk zijn aanpassingen van de peilregulerende kunstwerken benodigd. Vaste stuwen worden regelbaar gemaakt.

Riolering en afkoppelen

De Waterwijk is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het (vuile huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie aan de westzijde van Lelystad. Het regenwater wordt afgevoerd naar open water. Neerslag vanaf de Larserdreef wordt in de huidige situatie via een rioleringssysteem met straatkolken afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Dit voldoet niet aan het uitgangspunt in het waterplan dat de afvoer van neerslag van intensief bereden wegen door een zuivering (filtratie/bodempassage) wordt geleid alvorens het naar het oppervlaktewater stroomt. Het is dienovereenkomstig noodzakelijk om afvoer van de neerslag via de berm mogelijk te maken.

Grondwater

De drooglegging in de Waterwijk bedraagt bij het streefpeil minimaal 1,20 m. Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gewaarborgd. In het geval van het realiseren van flexibel peilbeheer zal rekening gehouden worden met de hoogteligging van bestaande drainage. Omdat de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, worden geen (grond)wateroverlastproblemen verwacht.

Waterkwaliteit

Ten einde de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren voorziet het waterplan in het beperken van de benodigde aanvoer van gebiedsvreemd water door het instellen van een flexibel peilbeheer. Daarnaast zullen bij plannen voor herinrichting in de wijken maatregelen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de nieuwbouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan infiltratie van neerslag vanaf wegen in de wegbermen.

3.4.2. Ecologische waarden

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en 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 Natuurbeschermingswet (gebiedstoets) en de Flora- en faunawet (soortentoets) plaats te vinden.

Gebiedstoets

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van (natuur)gebieden. De speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn daarmee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Europese richtlijngebieden vormen samen Natura2000, het Europees ecologisch netwerk. In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet - in verband met de uitvoerbaarheid - een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet.

Voor het plangebied Waterwijk kan worden opgemerkt dat het hier gaat om een gebied dat niet is aangewezen als een Natura2000-gebied. De meest nabijgelegen beschermde gebieden zijn het IJsselmeer, Markermeer en Oostvaardersplassen. Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van circa 4 km.

Omdat er sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan, waarbij geen grootschalige nieuwbouwprojecten aan de orde zijn, zijn er geen significante effecten op de nabijgelegen gebieden te verwachten.

Op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet is het in het kader van het bestemmingsplan aldus niet noodzakelijk een vergunning aan te vragen. Daarmee is het onderhavige bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

Soortentoets

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het (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. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, zal hier op vooruit lopend, een verwachting worden uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in:

alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV en de Vogelrichtlijn zijn beschermd onder het zwaarste regime;

de overige soorten vallen onder het lichte beschermingsregime.

De 1^e 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 2^e 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 vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In het plangebied komt een aantal natuurlijke elementen voor (zoals waterlopen, grasbermen langs de dreven 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: brede wespenorchis (*Epipactis helle-borine*), rietorchis (*Dactylorhiza majalis praetermissa*), egel (*Erinaceus europaeus*), dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), Meervleermuis (*Myotis dasycneme*), Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), ware- en woelmuizen, bunzing (*Mustela putorius*), Hermelijn, (*Mustela erminea*) Wezel (*Mustela nivalis*), bruine kikker (*Rana temporaria*), groene kikker complex (*Rana ridibunda/lessonae*), gewone pad (*Bufo bufo*) en kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*).

Verder zijn nagenoeg alle in het gebied voorkomende vogelsoorten beschermd. Omdat het hier om in Nederlandse woonwijk algemeen voorkomende soorten gaat, kan gesteld worden dat bij invulling van de gewenste bestemmingen de populatie van deze soorten niet wordt bedreigd. Er dient rekening mee gehouden te worden dat de genoemde vleermuizen strikt beschermd zijn (bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn). Gevolg hiervan is dat voorafgaand aan de sloop van gebouwen onderzocht dient te worden of er al dan niet verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als de huidige bebouwing gehandhaafd blijft, is er geen strijdigheid met natuurwetgeving. Als er gebouwen gesloopt worden, is vanwege de vleermuizen een zorgvuldige wijze van werken van belang.

Tot slot

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een éénmalig soortinventarisatie verricht in het plangebied. Bij het in uitvoering brengen van het bestemmingsplan dient een detailinventarisatie verricht te worden naar de exacte lijst van beschermde soorten. Op basis van de effectenbeoordeling dient vastgesteld te worden voor welke projecten op basis van de Flora- en faunawet ontheffingen aangevraagd moeten worden en kunnen eventueel te nemen compenserende en/of mitigerende maatregelen in de (bouw)plannen verwerkt worden. Ook zonder ontheffingsaanvraag geldt de zorgplicht. Dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan beschermde natuurwaarden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld vangen en verplaatsen).

3.4.3. Archeologische waarden

In 1992 is het Europese Verdrag van Malta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Indien er sprake is van archeologische waarden, dienen deze in het betreffende bestemmingsplan door middel van een passende regeling beschermd te worden.

Flevoland kent een bijzondere ontstaans- en cultuurgeschiedenis.

Gewezen wordt op de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorische elementen en op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. In de voormalige zeebodem waar Lelystad op is gebouwd, liggen niet alleen hier en daar scheepswrakken, het gebied kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van de zogeheten Swifterbantcultuur. De gemeente Lelystad houdt binnen de ruimtelijke ordening bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening met de archeologische waarden in een gebied. Het beleidsuitgangspunt is om de cultuurhistorische en archeologische waarden in kaart te brengen en te behouden voor de toekomst.

Op 5 november 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland een lijst vastgesteld waarop voor de gemeente Lelystad gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie uitgesloten zijn. Het betreft:

1. plangebieden in de bestaande stad (begrenzing 1 januari 2003 met uitzondering van watergangen, hoofdwegen en radialen en markante groenstructuren;
2. deelplan 1 Structuurmodel Kust voor wat betreft het Museumkwartier;
3. Plangebied Noordzoom;
4. Plangebied de Landerijen;
5. Plangebied Luchthaven Lelystad.

Het onderhavige plangebied Waterwijk valt binnen de bestaande stad. Binnen de bestaande stad is de bodem in het verleden reeds geheel verstoord, als gevolg van bouwactiviteiten. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische inventarisatie uit te voeren.

3.4.4. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in werking getreden. Het Besluit richt zich primair op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Bij besluitvorming waar het Besluit op van toepassing is, met name bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen, moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het Besluit geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

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

- a) de aanwezigheid van BEVI-inrichtingen
- b) de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen
- c) de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen

BEVI-inrichtingen

Buiten het plangebied zijn twee LPG tankstations aanwezig, te weten het BP tankstation aan de Ketelmeerstraat en het tegenover gelegen Shell tankstation aan de Larserdreef. Omdat beide tankstations LPG verkopen, is er sprake van een plaatsgebonden risico (PR10-6 contour) en van een groepsrisicocontour.

De omvang daarvan wordt bepaald in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en in de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen.

De afstand van het vulpunt van het van het BP tankstation tot het dichtst bijgelegen punt van het plangebied bedraagt 205 m. De afstand van het vulpunt van het Shell tankstation bedraagt 390 m. Beide afstanden zijn ruim groter dan de cirkel van 150 m rond het vulpunt waarbinnen het groepsrisico moet worden bepaald.

Gezien deze afstanden ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van de veiligheidszones van zowel het plaatsgebonden risico (rondom vulpunt, afleverzuil en tank) als het groepsrisico.

De doorzet van LPG is niet begrensd in de milieuvergunning. De inrichtingen mogen daarom niet worden gezien als categoriale inrichtingen in de zin van het BEVI. Echter, van beide inrichtingen is de feitelijke verkoop van de afgelopen drie jaren bekend. De verkoop overstijgt de 1500 m³/jaar niet. Het is daarom redelijk te veronderstellen dat een PR 10-6 contour gehanteerd kan worden van 40 m (gebaseerd op het herziene REVI). Beide tankstations hebben daarmee geen gevolgen voor de externe veiligheid in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied loopt de Larserdreef. Deze weg maakt deel uit van de door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde route gevaarlijke stoffen. De veiligheidscontouren van deze route (plaatsgebonden risico en groepsrisico) hebben geen invloed op het plangebied.

Buisleidingen

In het plangebied zijn leidingen aanwezig. Het gaat hier echter niet om aardgastransportleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge drukaardgastransportleidingen" van 26 november 1984 is dus niet van toepassing.

3.4.5. Luchtkwaliteit

In 2001 is het Besluit luchtkwaliteit van kracht geworden en moet elk bestemmingsplan daarop worden getoetst. In 2002 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het rapport 'Luchtkwaliteit Lelystad, 2001' vastgesteld.

In dat rapport wordt geconcludeerd dat geen van de in het Besluit luchtkwaliteit genoemde normen voor emissies wordt overschreden.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is het onderdeel luchtkwaliteit gebaseerd op het rapport 'Luchtkwaliteit Lelystad, 2001'. een onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in het gebied. In dat rapport wordt geconcludeerd dat geen van de in het Besluit luchtkwaliteit genoemde normen voor emissies wordt overschreden.

Inmiddels is op 15 november 2007 de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het onderhavige bestemmingsplan voor Waterwijk Noord worden geen grootschalige projecten mogelijk gemaakt en is er daarmee sprake van een conserverend plan.

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

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Algemeen/milieu

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

3.5.2. Hinder door bedrijvigheid

In Lelystad wordt bij bedrijventerreinen een systeem van inwaartse milieuzonering toegepast. De bedoeling is om daarmee een adequate ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen.

In deze vorm van milieuzonering wordt rond het bedrijventerrein een denkbeeldige contourlijn getrokken die uitgaat van de te beschermen milieugevoelige bestemmingen. Vervolgens wordt het binnen de contourlijn gelegen bedrijventerrein verdeeld in zones voor bepaalde categorieën van bedrijven. Hoe verder die zones van de contourlijn liggen, hoe zwaarder de toegelaten bedrijven mogen zijn. In het verleden werd daarbij nog onderscheid gemaakt in een sectorale contour en een integrale contour. De sectorale contour werd bepaald door de afstandscriteria die gelden voor de afzonderlijke milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar. De integrale contour omvatte de gehele sectorale contour plus een extra marge die vrijgehouden moest worden om de cumulatieve effecten van de verschillende milieuaspecten op te vangen. Deze methode is inmiddels verlaten omdat het nut van de extra marge gering is gebleken, terwijl het nadeel van inefficiënt ruimtegebruik evident is. Bij de indeling van bedrijven in bedrijfscategorieën wordt de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" toegepast. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandscriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar. In Lelystad wordt vastgehouden aan deze afstandscriteria, tenzij er gegronde redenen zijn om daarvan af te wijken.

In tegenstelling tot de VNG-uitgave worden de bedrijven in Lelystad niet ingedeeld in zes categorieën, maar in acht (zie tabel 2). Dat maakt een fijnmaziger toepassing mogelijk, die bovendien ruimtelijk efficiënter is. Daarnaast is gekozen voor een iets andere clustering van de afstandscriteria, zodat de categorie lichte bedrijvigheid in Lelystad wat groter is dan in de VNG-uitgave. Dit onderscheid is van belang omdat lichte bedrijvigheid toelaatbaar wordt geacht in de directe nabijheid van woningen. Voor elke bedrijvenlocatie wordt bepaald welke soort van bedrijvigheid daar toelaatbaar is. Daartoe is in het onderhavige bestemmingsplan een Bedrijvenlijst opgenomen.

Categorie-indelingen met afstandscriteria	
<i>Methode Lelystad</i>	<i>Methode VNG</i>
Categorie 1 : 10	Categorie 1: 10
Categorie 2 : 30 + 50	Categorie 2: 30
Categorie 3: 100	Categorie 3: 50 + 100
Categorie 4: 200	Categorie 4: 200 + 300
Categorie 5: 300	Categorie 5: 500 + 700
Categorie 6: 500	Categorie 6: 1.000 + 1.500 en meer
Categorie 7: 700	
Categorie 8: 1.000 en meer	

Tabel 2: Categorie-indelingen met afstandscriteria

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

Bedrijventerrein Ketelmeerstraat

De bedrijvigheid in het plangebied is geconcentreerd op het bedrijventerrein aan de Ketelmeerstraat. Het gaat hier grotendeels om relatief lichte bedrijvigheid in de sfeer van dienstverlening, reparatie en perifere detailhandel (categorie 1 t/m 2). Voor deze bedrijvigheid geldt een afstand tot de gevoelige functies (woningen) van 50 m. Aangezien de woningen op een grotere afstand dan 50 m zijn gelegen, wordt aan de milieufstanden voldaan. Op de bedrijventerrein zijn geen dienstwoningen toegestaan c.q. aanwezig.

Bedrijventerrein Sont

Verder is op het oostelijk gedeelte van het bedrijventerrein Sont een kwekerijbedrijf c.q. hoveniersbedrijf gevestigd. Op het terrein is tevens een (bedrijfs)woning aanwezig. Gezien de schaal en omvang van dit bedrijf en de afstand tot de bestaande omliggende woningen (15 m) wordt hier voldaan aan de milieufstand. Het westelijk gedeelte van het terrein is in gebruik als groenvoorziening. Op basis van de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid kunnen op dit gedeelte van het terrein bedrijven uit de lichtste milieucategorie (1) een plek krijgen. Een hogere categorie is niet mogelijk, gezien de nabij gelegen woningen op circa 10 tot 15 m afstand.

Overige bedrijvigheid

Aan de noordzijde van het plangebied is aan Sont een woon-werklocatie gesitueerd. Op deze locatie is zijn enkele rijenwoningen gerealiseerd, waar op de begane grond ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid in de vorm kantoren en bedrijf-aan-huis.

3.5.3. Verkeerslawaaï

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

Binnen het plangebied is de Larserdreef gelegen, welke tot de zoneplichtige wegen behoort. Mogelijk is voor deze weg in het kader van de beoogde herinrichting van de hoofdwegenstructuur van Lelystad reconstructies gepland. De eventuele herinrichting wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld. Bij de Larserdreef hoort een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 350 m, conform artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwbouwlocatie Voorstraat/hoek Zuigerplasdreef is inmiddels een vrijstellingsprocedure doorlopen. De betreffende akoestische onderzoeken zijn in dat kader reeds verricht en zijn de benodigde maatregelen getroffen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan en meer specifiek de mogelijke bouwlocatie aan de Geldersedreef/hoek Zuigerplasdreef is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar 48 dB L_{den} van de aangrenzende wegen. De ligging van de 48 en 53 dB is opgenomen in figuur 6. Hieruit blijkt dat de locatie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB contour, met als gevolg dat op basis van de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen op deze locatie niet zonder meer mogelijk zijn. Op basis van deze gegevens is voor deze locatie de volgende regeling gekozen:

- ter plaatse zijn bij recht maatschappelijke voorzieningen mogelijk (mits het niet gaat om geluidgevoelige functies);
- via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Maatschappelijke voorzieningen worden gewijzigd in de bestemming Wonen, op voorwaarde wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder. Bij toepassing van de wijziging zal in ieder geval een aanvraag voor een hogere grenswaarde met goed gevolg doorlopen moeten worden.



Figuur 6. De ligging van de 48 en 53 dB contour

3.5.4. Bodemkwaliteit

Naar het historisch bodemgebruik van het plangebied is een onderzoek uitgevoerd gebaseerd op de methodiek zoals beschreven in de leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NVN 5725:1999). De relevante gegevens worden hieronder vermeld. Voor dit onderzoek is het archief van de sector Bouwen, Vastgoed en Milieu geraadpleegd. Tevens zijn gesprekken gevoerd met enkele (voormalige) medewerkers van in het gebied aanwezige bedrijven. Voor dit onderzoek zijn geen boringen verricht.

Na de drooglegging zijn de gronden binnen het plangebied als landbouwgrond in gebruik geweest. In de huidige situatie worden de gronden gebruikt als woonwijk. Daarnaast bevinden er zich binnen het plangebied maatschappelijke en centrum voorzieningen en een aantal bedrijven. Direct om het gebied liggen wegen en een vaart.

Het gebied is destijds opgehoogd met circa één meter zand. Het in het gebied vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Het regenwater blijft in het gebied. Vanaf de ontwikkeling van de woonwijk is de warmte- en elektriciteitsvoorziening centraal geregeld. Er zijn geen huisbrandolietanks aanwezig geweest.

Op de locatie zijn op diverse plaatsen bedrijven gevestigd. Een aantal daarvan gebruik(t)en bodembedreigende stoffen. Op de locatie zijn geen calamiteiten bekend.

In het plangebied zijn in het verleden op diverse locaties bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ter plaatse van het tankstation aan de Ketelmeerstraat is een bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten geconstateerd. Dit is in 1998 volledig gesaneerd. Er is een zeer kleine restverontreiniging (overschrijding streefwaarde: minerale olie, vluchtige aromaten) achtergebleven die naar verwachting door natuurlijke afbraak zal verdwijnen. Op de overige onderzochte locaties zijn licht verhoogde waarden van diverse stoffen aangetroffen, deels verklaarbaar uit een algemeen achtergrondniveau in Lelystad en omgeving, deels niet verklaarbaar, maar niet verontrustend. De gevonden gehalten leveren geen gevaar op voor volksgezondheid en milieu. Op basis van de gegevens uit het historisch onderzoek valt te verwachten dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Aanwezigheid kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied komt een aantal rioolleidingen en stadsverwarmingsleidingen voor. Ter weerszijden van deze leidingen is een beschermingszone van twee meter aangehouden.

4. UITGANGSPUNTEN WATERWIJK

4. 1. Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele structuur voor de Waterwijk voor de komende tien jaren aangegeven. Dit wensbeeld wordt in dit hoofdstuk in een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd, die vervolgens een juridische vertaling krijgen in een set met planregels en een ruimtelijke verbeelding van het plan. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied en zijn juridisch bindend.

4. 2. Ruimtelijke aspecten

4.2.1. Stedenbouwkundige structuur

De Waterwijk maakt deel uit van de bestaande stedelijke structuur van Lelystad. Het uitgangspunt is dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur behouden blijft, en daar waar mogelijk wordt versterkt. Bijzondere verkavelingsprincipes en woningschakelingen zullen op blokniveau gehandhaafd worden.

4.2.2. Wegenstructuur

Voor de wegenstructuur geldt als uitgangspunt dat de betreffende wegen rondom Waterwijk qua inrichting en functie voldoen aan de opbouw van de hoofdwegenstructuur van Lelystad. Dit houdt in dat de Larserdreef als onderdeel van de buitenring is aangemerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de 'turborotonde' die ter plaatse van de Zuigerplasdreef/Larserdreef is gerealiseerd. Verder geldt als uitgangspunt dat eventuele nieuwe ontwikkelingen langs de dreven dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, en zullen dus op voldoende afstand van de weg gesitueerd te worden.

4.2.3. Groen- en waterstructuur

Op stadsniveau wordt gestreefd naar meer samenhang tussen de verschillende groengebieden (als uitwerking van de Groene Stad). Dit kan worden bereikt door meer differentiatie in het groen aan te brengen om de kwaliteit, duidelijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. Het uitgangspunt voor de groen- en waterstructuur van Waterwijk sluit hier op aan. Dat betekent dat voor Waterwijk wordt gestreefd naar een eenduidige, herkenbare groenstructuur, waarbij de essentiële groenelementen, zoals het sportveldencomplex, de groene singels langs de noord-zuid gerichte grachten, de parken en enkele speel/grasveldjes worden behouden.

4. 3. Functionele aspecten

4.3.1. Wonen en erfbebouwing

Bestaande woningen

Voor de Waterwijk is de belangrijkste opgave het verbeteren van de woningen en de sfeer van de woonomgeving.

In ruimtelijk opzicht hebben de veranderingen enerzijds betrekking hebben op het verbeteren van de openbare ruimte op straat- en/of buurtniveau en anderzijds op meer woninggebonden ontwikkelingen, zoals het plaatsen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen. Bij dergelijke wijzigingen of toevoegingen geldt als uitgangspunt dat deze moeten bijdragen aan het herstellen of versterken van de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

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

Verder geldt als uitgangspunt dat de dynamiek in de woonomgeving kan worden verbeterd door mogelijkheden voor de combinatie van de woonwerkfunctie mogelijk te maken. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om binnen de woonbestemming kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk te maken.

Nieuwbouw

Het uitgangspunt is dat op twee locaties in het plangebied (locatie Voorstraat en locatie Biesbosstraat) rekening gehouden wordt met de bouw van enkele starterswoningen. De plannen zijn echter nog niet concreet genoeg, waardoor er nog geen bouwmogelijkheid "bij recht" opgenomen kan worden. Voorwaarde is dat de situatie voldoet aan de wettelijke geluidsnormen (voorkeursgrenswaarde). Tevens dienen de daarvoor noodzakelijke onderzoeken te worden verricht (archeologie, ecologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, et cetera).

4.3.2. Bedrijven

Ketelmeerstraat

Het uitgangspunt is dat de bedrijvigheid zich blijft concentreren op de bestaande bedrijvenstrook aan de Ketelmeerstraat. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Dat wil zeggen dat het terrein bedoeld is voor lichte bedrijvigheid (dienstverlening, reparatie), zodat ten opzichte van omliggende milieufuncties geen hinder in de vorm van geluid, geur, stof et cetera wordt veroorzaakt. Conform de huidige situatie, dienen aan de Ketelmeerstraat tevens mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel aanwezig te zijn. Daarbij wordt gedacht aan handel in auto's en autoaccessoires, woninginrichting en keukens en sanitair. Bedrijven die boten en caravans verkopen/repareren zijn, gezien de ruimtevragende producten en de uitstraling, in deze strook niet gewenst. Het beleid van de gemeente is er op gericht om dergelijke bedrijven, gezien de omvang, op de grotere bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Noordersluis, Oostervaart) van Lelystad plaats te geven.

Sont

Wat betreft het kwekerijbedrijf aan Sont geldt als uitgangspunt dat dit bedrijf conform de huidige situatie planologisch wordt geregeld. Het gebied naast het bedrijf is op dit moment ingericht als groenvoorziening. Op basis van het gemeentelijk vestigingsbeleid is het terrein bedoeld voor bedrijvigheid, op voorwaarde dat het bedrijvigheid betreft dat met de woonomgeving verenigbaar is. Hierbij wordt gedacht aan de lichtste soorten bedrijvigheid (categorie 1).

4.3.3. Voorzieningen

Uitgangspunt is dat de wijkvoorzieningen in de Voorstraat worden geconcentreerd. Het winkelcentrum in de Voorstraat dient te worden behouden en zal fungeren als een steunpunt in aanvulling op de andere winkelcentra in de directe omgeving (waaronder Kamp). Om deze doelstelling te bereiken, is een opwaardering van het centrumgebied noodzakelijk. De volgende ingrepen zijn aan de orde c.q. reeds uitgevoerd:

- sloop van het winkelpand van Super de Boer met bovenliggende woningen;
- sloop van twee rijen eengezinswoningen aan de Gooimeerstraat en Markermeerstraat;
- nieuwbouw van een supermarktblok met bovenliggende woningen;
- renovatie van de winkelplint in het overliggende blok;
- herinrichting van de openbare ruimte.

De ingrepen zullen in het onderhavige bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de (sociaal-)educatieve voorzieningen, de sociaal-medische voorzieningen en de sportvoorzieningen geldt als uitgangspunt dat deze conform de huidige situatie worden bestemd. Bij de scholen dient rekening gehouden te worden met de (inmiddels gerealiseerde) uitbreidingsmogelijkheden.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5. 2. Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast is, met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

SVBP 2008 / Handboek bestemmingsplannen Lelystad

Dit bestemmingsplan is nog niet opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, omdat de gemeente een eigen handboek hanteert.

Omdat de SVBP 2008 per 1 juli 2009 verplicht wordt, gaat de gemeente het handboek hierop aanpassen. Het handboek maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

5. 3. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De gebouwtjes ten behoeve van nuts- en andere openbare voorzieningen (elektriciteitsgebouwtjes, bushokjes, e.d.) zijn overeenkomstig de huidige situatie bestemd, voorzover ze groter zijn dan 50m³. Voor gebouwtjes met een kleinere inhoud wordt er van uitgegaan dat ze in het kader van de Woningwet (2003) bouwvergunningvrij zijn. Een planologische regeling is derhalve niet nodig.

Bedrijventerrein - 1

De bestemming "Bedrijventerrein - 1" heeft betrekking op het bedrijventerrein Sont. De toegestane vormen van bedrijvigheid zijn ontleend aan de voor Lelystad bekende beleid en de systematiek. In bijlage 2 bij de regels is de Staat van inrichtingen opgenomen, waarin is aangegeven welke bedrijven op basis van de categorisering mogelijk zijn.

De bouwregels voor het bestaande kwekerijbedrijf zijn afgestemd op de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat het bouwvlak strak rondom de aanwezige bebouwing is vastgelegd en dat de bestaande bouwhoogte van de gebouwen als maximale maat is opgenomen. Daarmee bestaan er op deze plek geen uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Het kwekerijbedrijf is voorzien van de aanduiding "kwekerijbedrijf".

De ligging en de omvang van het bouwvlak voor het westelijk gedeelte van het terrein (nu nog onbebouwd) is bepaald aan de hand van de afstandsnormen die gelden voor bedrijvigheid uit categorie 1 ten opzichte van de woonbebouwing (10 m).

Op het terrein is een zelfstandige woning gesitueerd. Omdat het hier inmiddels niet meer om een dienstwoning gaat, is aan deze woning de bestemming "Wonen - 1" toegekend. Het ook aanwezige nutsgebouw is overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

Bedrijventerrein 2

De bestemming "Bedrijventerrein 2" is toegekend aan het bedrijventerrein aan de Ketelmeerstraat. De toegestane vormen van bedrijvigheid zijn ontleend aan de voor Lelystad bekende beleid en de systematiek. In bijlage 2 bij de regels is de Staat van inrichtingen opgenomen, waarin is aangegeven welke bedrijven op basis van de categorisering mogelijk zijn. Geluidzonneringsplichtige inrichtingen ingevolge de *Wet geluidhinder*, risicovolle inrichtingen en vuurwerkfabrieken zijn uitgesloten.

Conform de huidige situatie, zijn voor het terrein aan de Ketelmeerstraat de bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan, samen met dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel (meubels en woninginrichtingartikelen, auto's en autoaccessoires, keukens en sanitair).

De detailhandel is beperkt tot 600m² per detailhandelsbedrijf. Het beleid is er op gericht om grotere detailhandelsvestigingen op dit terrein niet mogelijk te maken. In de lijn hiervan is ook detailhandel in boten en caravans op dit terrein uitgesloten. Dit in verband met de grote ruimtevrage die doorgaans met dergelijke producten gepaard gaat. Voor dergelijke grotere detailhandelsvestigingen worden andere bedrijventerreinen in Lelystad beoogd.

Productiegebonden detailhandel is hier ook mogelijk. Bedrijfswoningen zijn in dit gebied echter uitgesloten.

Verder is in de gebruiksregels voor beide terreinen opgenomen dat niet meer dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 2000m² gebruikt mag worden ten behoeve van kantoren. In deze bestemming zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

Hoewel er enkele verschillen in de typen bedrijvigheid zijn, zijn de bebouwingsmogelijkheden op beide terreinen op dezelfde wijze vastgelegd. Voor beide terreinen zijn de bestaande bouwmassa's vastgelegd door middel van bouwvlakken, een bebouwingspercentage (70%) en een maximale bouwhoogte. Verder is een ontheffing opgenomen die het, met het oog op de gewenste flexibiliteit, mogelijk maakt om bedrijven, die qua milieubelasting gelijk te stellen zijn met de "bij recht" toegestane categorieën, onder bepaalde voorwaarden ook toe te laten.

Dienstverlening

De bestemming "Dienstverlening" heeft betrekking op een enkel bouwblok dat deel uitmaakt van de woon-werklocatie in Sont. Omdat het betreffende blok een te hoge geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer op de Geldersedreef heeft, is in dit gedeelte geen woonfunctie mogelijk. Er kan in dit blok dus alleen sprake zijn van dienstverlenende functies. Onder dergelijke functies kunnen de functies worden verstaan, zoals kapperszaken, schoonheidsinstituten, reclamebureaus et cetera. Deze bestemming komt overeen met de functies die normaal gesproken bij de woonfunctie en op woon-werklocaties zonder meer toelaatbaar zijn.

Gemengd - 1 en 2

Deze bestemming "Gemengd" heeft betrekking op het in de Voorstraat aanwezige wijkcentrum. De bestemming regelt winkels, horeca, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag en woningen vanaf de tweede bouwlaag. Uitgangspunt is dat de bebouwing binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een ontheffing de nodige ruimte. Verder geldt een maximale bouwhoogte, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de bestaande situatie.

In de Voorstraat komen twee typen bestemmingen "Gemengd" voor, namelijk Gemengd - 1 en Gemengd - 2. De reden voor deze tweedeling is dat binnen de Voorstraat een functionele zonering is toegepast, die met name het gevolg is van het gemeentelijk beleid voor de horeca- en winkelfuncties.

Het beleid is er op gericht om horeca- en winkelfuncties zoveel mogelijk te concentreren, daarbij rekening houdend met de directe omgeving.

De bestemming "Gemengd - 1" heeft betrekking op de meeste centraal gelegen bouwblokken in de Voorstraat (supermarkt en het tegenovergelegen blok). Hier is naast de reguliere functies, zoals dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, gekozen voor een concentratie van horecagelegenheden en winkels. In dit gedeelte van de Voorstraat is er voor gekozen om in principe alleen die vormen van horeca toe te staan, die geen of een beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken (geluidhinder, parkeeroverlast). Het gaat hier dan om dag- en avondhoreca, die overeenkomt met de lichtste vormen van horeca (categorieën 1 en 2), zoals een broodjeszaak, cafetaria, tearoom, bezorg- en/of afhaalservice, et cetera. De bestaande horeca past binnen deze categorisering. Deze categorisering sluit aan op het standaard systeem zoals dat in de gemeente Lelystad gebruikelijk is. Daarbij is categorie 1 de lichtste vorm van horeca en categorie 5 de zwaarste vorm.

Wat betreft cafés, kan worden opgemerkt dat deze vallen binnen de zwaardere categorie 3 en bij recht dus niet zonder meer mogelijk zijn. De planregels gaan er van uit dat onder voorwaarden cafés zich in dit gedeelte van de Voorstraat kunnen vestigen. Dit kan alleen door middel van een ontheffing. In een dergelijk geval zullen burgemeester en wethouders aan de hand van een aantal criteria (onder meer de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) beoordelen of een café aanvaardbaar is. Om te voorkomen dat de omvang van de horecafunctie in de Voorstraat te grootschalig wordt, is in de regels de horecavloeroppervlakte per bestemmingsvlak beperkt tot een maximum van 150 m².

De bestemming "Gemengd 2" regelt de bouwblokken waarin in eerste instantie dienstverlenende bedrijven/instellingen en maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd. In de bestaande situatie komen ook hier plaatselijk winkels en horecavestigingen voor. Het beleid voor dergelijke vestigingen is gericht op het continueren van de bestaande situatie, zonder dat er verdere uitbreiding van deze functies plaatsvindt. Met het oog hierop zijn de bestaande horeca- en winkelfuncties voorzien van een aanduiding '*detailhandel*' of '*horeca*'. Dit houdt in dat de horeca- en winkelfunctie alleen in deze panden is toegestaan. Indien gewenst (bijvoorbeeld na beëindiging van de horeca of winkelfunctie), kunnen de betreffende aanduidingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd.

Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hier derhalve om groen dat in de ruimtelijke hoofddopzet een structurele rol in de Waterwijk vervult.

De bij de groenelementen behorende functies (zoals voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en de daarbij behorende verhardingen) zijn ook onder deze bestemming gebracht. Binnen de groenbestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk.

Wel is, ten behoeve van de bouw (vervanging tijdelijke bebouwing) van een gebouw voor de speelvoorziening "Schateiland" aan de Voorstraat 503, een bouwvlak op de verbeelding geplaatst. Het bouwvlak mag 100% volgebouwd worden. Het is aangepast aan de gewenste afmetingen van de nieuwbouw, wat betekent dat het een breedte en diepte van respectievelijk 9,00 en 20,00 meter heeft. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 5,00 meter, ook dit is in de regels geregeld.

Maatschappelijk

Deze bestemming treft een regeling voor de maatschappelijke functies in het plangebied, zoals scholen, kerken en gebouwen met een medische functie. De bouwvlakken, waarbinnen de gebouwen dienen te liggen, zijn afgestemd op de bestaande contouren van het gebouw. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een ontheffing de nodige ruimte. Verder geldt een maximale bouwhoogte, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de bestaande situatie. Ten aanzien van de regeling van het gebruik, bieden de van toepassing zijnde regels de nodige ruimte. De bestemming voorziet in een ruime omschrijving voor maatschappelijke functies.

Het gebied met de bestemming "Maatschappelijk" aan de Biesbosstraat is op dit moment onbebouwd. Dit gebied is in het nu nog vigerende bestemmingsplan aangewezen ten behoeve van bijzondere doeleinden. In verband met de huidige geluidsnormen, is deze bestemming niet één op één over te nemen. Na screening van de geluidgevoelige functies, bleek de bestemming "Maatschappelijk" voor dit gebied het meest passend. In de bestemmingsregeling is wel als voorwaarde opgenomen dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de gevels op de toekomstige bebouwing voldoet aan de wettelijke geluidsnormen (voorkeursgrenswaarde). Tegelijkertijd komt deze locatie mogelijk in beeld voor starterswoningen. Omdat de plannen voor de bouw van deze woningen op dit moment nog niet concreet zijn, is er voor gekozen om een wijziging van de bestaande bestemming naar Wonen op te nemen. Het betreffende gebied is aangeduid als "*wijziging naar Wonen van toepassing*". Ook hier geldt, dat bij realisering van woningen wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen. Om één en ander te bekrachtigen, is op de betreffende gronden de aanduiding "*geen geluidgevoelige functie*" gelegd.

Sport

De sportvelden Doggersbank zijn bij de bestemming "Sport" ondergebracht. Bebouwing op de betreffende gronden is mogelijk. Voorwaarde is dat de bebouwing binnen het op de ruimtelijke verbeelding van het plan aangegeven bouwvlak wordt gerealiseerd. Om te voorkomen dat de bebouwing te grootschalig wordt, is een maximale bouwhoogte opgenomen. Voorts is in de regels rekening gehouden met lichtmasten. Deze mogen niet hoger zijn dan 15,00 m. Tot slot zijn ten aanzien van de overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bebouwingsbepalingen opgenomen.

Tuin

De bestemming “Tuin” is gelegd op de delen van de woonpercelen die als voor- of zijtuin zijn aan te merken en waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst wordt geacht erfbouw te situeren.

De grens van de bestemming “Tuin” ligt voor het merendeel tegen de voor- gevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van de woning (hoofdgebouw). Uitstekende bouwdelen van een woning en aan- en uitbouwen aan de voorkant zijn binnen de woonbestemming geregeld.

Verkeer

Onder deze bestemming vallen alle wegen met een externe (doorgaande) ontsluitingsfunctie. In dit bestemmingsplan betreft dit de Larserdreef.

Binnen deze bestemming staat niet de verblijfsfunctie, maar de afwikkeling van het verkeer voorop. De inrichting van de wegen is hier ook op afgestemd. De aan de weg grenzende bermen en parkeervoorzieningen vallen ook onder deze bestemming. Informatie- en reclameobjecten aan lichtmasten zijn binnen de bestemmingsomschrijving “bij recht” mogelijk gemaakt. Aan deze objecten zijn in de planregels geen maximale maten toegekend. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat deze objecten vanwege de vormgeving of de omvang de verkeersveiligheid niet in het geding brengen.

Verkeer - Verblijf

Voor de gronden waarbij de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving geldt de bestemming “Verkeer - Verblijf”. De bestemming heeft betrekking op alle (woon)straten en pleinen in de Waterwijk. Naast (woon)straten is ook de bestemming toegekend aan de veelal structuurbepalende voet- en rijwielpaden van de Waterwijk (o.a. de diagonalen). Ook behoren de aangrenzende parkeervoorzieningen en de groenvoorzieningen tot de bestemming. Vrijstaande bergingen en/of garageboxen zijn binnen de bestemming aangeduid met “*berging*”. Aan de omvang van deze gebouwen zijn standaard maximale maten toegekend (oppervlakte en hoogte).

Water

De waterlopen en waterpartijen in het plangebied, met bijbehorende oevers, bermen en beplanting, vallen onder de bestemming “Water”. Kleinere (fiets- en voetgangers-) bruggen, duikers en dammen vallen ook onder deze bestemming. In de bouwregels is geregeld dat de betreffende gronden onbebouwd blijven, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze categorie zijn maximale bouwhoogten vastgelegd.

Wonen - 1 t/m 5

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en dak- en kapvorm. Om al deze woonvormen in het kader van de digitalisering van passende regelgeving te kunnen voorzien en bovendien de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten, is er voor gekozen om voor het onderhavige plangebied een vijftal woonbestemmingen te onderscheiden.

Het onderscheid komt bij de verschillende bestemmingen tot uiting in de bepalingen die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zoals het aantal bouwlagen (uitgedrukt in goothoogte en bouwhoogte) en bepalingen ten aanzien van de daken (al of geen verplichte kap en dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woondoeleinden:

Wonen	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met kap.	max 3,50 m	max 9,00 m	30°- 60°
2	één bouwlaag zonder kap	-	max 3,50 m	-
3	twee bouwlagen met kap	max 7,00 m	max 10,00 m	20°- 60°
4	twee bouwlagen zonder kap	-	max 6,00 m	-
5	maximaal twee bouwlagen	-	max 8,00 m	max 60°

Om te voorkomen dat de bouwpercelen worden volgebouwd, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mogen bedragen.

Verder gelden voor elk type woonbestemming dezelfde erfbebouwingsbepalingen, ontheffingsmogelijkheden en gebruiksregels. Een toelichting op deze bepalingen volgt hierna.

Per hoofdgebouw mag maximaal 50m² aan erfbebouwing worden gerealiseerd. Dit maximum geldt voor bouwpercelen van minder dan 500m². Omdat op grotere bouwpercelen (groter dan 500m²) meer ruimte is voor erfbebouwing, is voor dergelijke percelen geregeld dat maximaal 10% van het bouwperceel mag worden bebouwd met erfbebouwing. Om te voorkomen dat de erfbebouwing te massaal wordt, is daarbij wel voor de gezamenlijke oppervlakte een maximum gesteld van 100m².

In de Waterwijk is er sprake van zowel projectmatige woningbouw als woningen in de vrije sector (vrijstaande bouw). Bij de projectmatige woningbouw (veelal rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap) ligt de stedenbouwkundige structuur en de situering van de woningen exact vast. Om deze structuur te behouden, zijn de oorspronkelijke hoofdgebouwen vastgelegd in het bouwvlak. Uitstekende bouwdelen aan de voorgevel van een woning, zoals ingangpartijen en portaaltjes worden daarbij niet meegerekend. Dit geldt ook voor uitstekende delen van het hoofdgebouw aan de achterzijde. Uitbreidingsmogelijkheden worden dus buiten het bouwvlak geboden.

Bij de vrijstaande woningen is er overwegend sprake van een bepaalde mate van variëteit in hoofdvorm en een relatief ruime kavel. De situatie biedt mogelijkheden voor individuele veranderingen aan het hoofdgebouw en de situering van bijgebouwen. Daarom wordt hier een flexibeler bestemmingsregeling toegepast, waarbij het onder meer mogelijk is om ook binnen het bouwvlak het hoofdgebouw te vergroten c.q. uit te breiden. Bij deze woningen is het bouwvlak dus iets ruimer om het hoofdgebouw gelegd. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een ontheffing onder bepaalde voorwaarden de nodige ruimte.

Bij de erfbouw geldt als uitgangspunt dat door de uitbreiding de woonsituatie van belendende percelen niet onevenredig mag worden aangetast. Om die reden zijn bepalingen opgenomen die een goede verhouding tussen het hoofdgebouw en het erf regelen, een aantal voorwaarden stellen aan de situering van de erfbouw en een regeling treffen voor de bouwmassa, zoals (goot)hoogte, dakopbouwen en kapconstructies. Verder geldt ten aanzien van de situering dat niet binnen de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd (zie ook onder het kopje "Tuin").

Door middel van een ontheffing bestaat de mogelijkheid om ten behoeve van de huisvesting van minder validen en/of het treffen van bijzondere voorzieningen een groter oppervlak aan- en uitbouwen de bijgebouwen te realiseren (80 m² in plaats van de reguliere 50 m²).

Alleen binnen de bestemming "Wonen 3" is de aanduiding "*dienstverlening*" opgenomen. Deze aanduiding heeft betrekking op de zogenoemde 'woon-werkwoningen' aan Sont. Door middel van deze aanduiding wordt geregeld dat de dienstverlenende functies (bijvoorbeeld een kapperszaak, schoonheidssalon) alleen op de begane grond kunnen worden uitgeoefend. In de gebruiksregels bij deze bestemming is geregeld dat op de begane grond niet gewoond mag worden.

Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft. Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane "aan-huis-verbonden beroepen". Dit betreffen beroepen als huisartsen, notarissen of advocaten. Deze benadering sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen, aangezien er vele andere beroepen zijn die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de voornoemde "aan-huis-verbonden beroepen". Door middel van een adequate regeling wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming toe te staan. Binnen de bestemming "Wonen" is een regeling opgenomen die erin voorziet dat een deel van de gebouwen op een perceel mogen worden benut voor deze bedrijvsvormen. Enerzijds bevat deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeroepen. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de regels). Daarvoor geldt in eerste instantie een aantal ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen zijn voorzien van de bestemming “Wonen-Woongebouw”. Dit betreffen de woongebouwen aan de Voorstraat, de Wittezeestraat en de Zeelaan. Als uitgangspunt voor de bestemming is de bestaande bebouwing gekozen. De situering is vastgelegd door middel van het bouwvlak en de maximale hoogte van de gebouwen is via een aanduiding op de kaart weergegeven.

Bij de woongebouwen kunnen (losse) bergingen of stallingen mogelijk worden gemaakt. Deze dienen te voldoen aan maximale maten ten aanzien van de oppervlakte en de hoogte. Dergelijke gebouwen mogen alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Woongebouwen zijn in veel gevallen voorzien van trappenhuizen en/of liftschachten. Om ook eventuele nieuwe trappenhuizen en/of liftschachten mogelijk te maken, is in de bestemmingsregeling voor de woongebouwen een algemene regeling voor dit soort bouwwerken opgenomen, waarbij beperkingen zijn gesteld aan de oppervlakte en de hoogte. Bij deze regeling is er van uit gegaan dat dergelijke bouwwerken ook buiten het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

5. 4. Dubbelbestemmingen

Leiding-riool

De belangrijkste rioolleidingen zijn door middel van een dubbelbestemming “Leiding-riool” geregeld. Binnen deze zone zijn in principe geen gebouwen mogelijk. Het realiseren van gebouwen of bouwwerken is alleen mogelijk als vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Leiding-stadsverwarming

De belangrijkste leidingen van de stadsverwarming zijn door middel van een dubbelbestemming “Leiding-stadsverwarming” geregeld. Binnen deze zone zijn in principe geen gebouwen mogelijk. Het realiseren van gebouwen of bouwwerken is alleen mogelijk als vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Dit betekent dat het voornemen een bestemmingsplan op te stellen gepubliceerd is in de lokale krant. In het geval van dit bestemmingsplan heeft deze bekendmaking plaats gehad in het huis-aan-huisblad Flevopost. Bij die publicatie is vermeld dat de mogelijkheid wordt geboden voor het indienen van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens heeft ook overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (artikel 10 Bro 1985). De ingekomen overlegreacties worden behandeld in hoofdstuk 8.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 14 april tot en met 25 mei 2009 ter inzage gelegen (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend, deze heeft echter niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 29 september 2009 vastgesteld en heeft wederom ter inzage gelegen. De indieners van de zienswijze zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Uiteindelijk is tegen het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening inspraak gehouden. Verder is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijke verplichte Overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) voorgelegd aan de betrokken instanties. De resultaten daarvan zijn in hoofdstuk 7 van de plantoelichting verantwoord.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatieregeling in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Overeenkomst / exploitatieplan

Het bestemmingsplan regelt de bestaande situatie en maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat er geen sprake is van ontwikkelingen, bouwplannen volgens artikel 6.2.1. van het Bro, is de grondexploitatiewet niet van toepassing. Er bestaat geen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan.

Uitvoerbaarheid

Omdat het plan verder de bestaande situatie regelt en bij recht nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieopzet. De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn geheel voor rekening van de gemeente. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Algemeen

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen in de Waterwijk Noord heeft de gemeente Lelystad het voorontwerp Bestemmingsplan Waterwijk Noord opgesteld. Over het voorontwerp is Inspraak gehouden en heeft in dat kader ter inzage gelegen. Er zijn geen Inspraakreacties binnengekomen. Ook heeft in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) overleg met verschillende maatschappelijke instanties plaatsgevonden. De binnengekomen reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Het bestemmingsplan is waar nodig aan deze reacties aangepast.

8. 2. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Ministerie van Economische zaken, Regio Noord-West;
2. VROM-Inspectie, Regio Noord-West;
3. Provincie Flevoland, hoofd afdeling ROV;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied;
6. Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland;
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
8. Nuon;
9. Hydron Flevoland (nu Vitens);
10. Connexxion.
11. KPN.

Van de instanties genoemd onder de nummers 1, 4, 6, 7, 8, 9 en 10 is geen reactie ontvangen. De instanties onder de nummers 5 en 11 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Hierna volgt een samenvatting van de ontvangen reacties gevolgd door de gemeentelijke beantwoording. De ontvangen brieven zijn opgenomen in bijlage 2.

1. Provincie Flevoland

Provinciaal beleid

De provincie verzoekt paragraaf 3.2. te actualiseren aangezien het Omgevingsplan reeds ter inzage ligt en naar verwachting gedurende de procedure van dit bestemmingsplan nog zal worden vastgesteld door Provinciale Staten.

Reactie: Paragraaf 3.2 is aangepast aan het inmiddels vastgestelde Omgevingsplan.

Natuur en ecologie

In de toelichting wordt aandacht besteed aan de Vogelrichtlijn. De provincie verwijst naar de in werking getreden Natuurbeschermingswet. Verzocht wordt in de toelichting nader bij deze wet stil te staan.

In de toelichting wordt vermeld dat er in het plangebied vleermuizen voorkomen die strikt beschermd zijn. Dit houdt in dat, alvorens er gebouwen gesloopt worden onderzocht moet zijn of er zich al dan niet vleermuizen in deze gebouwen bevinden. Dit onderzoek is van belang bij de afgifte van een bouwvergunning.

Reactie: De tekst van de toelichting is als volgt aangepast:
Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van (natuur)gebieden. De speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn daarmee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Europese richtlijngebieden vormen samen Natura 2000, het Europees ecologisch netwerk.

Geluid

In artikel 10 van de planregels is er een uitwerkingsplicht opgenomen. Een nader akoestisch onderzoek is nodig om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Verzocht wordt dit akoestisch onderzoek alsnog uit te voeren. Het voorgaande geldt tevens voor de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in artikel 13.7 van de planregels, om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in een woonbestemming. ook hier zal een nader akoestisch onderzoek aan moeten tonen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De uitkomsten van deze onderzoeken zullen dan moeten worden geplaatst tegenover het uitgangspunt dat beide ontwikkelingen aan de voorkeursgrenswaarde hebben te voldoen, zoals dit is geformuleerd op blz. 26 van de toelichting.

Reactie: Voor de locaties Voorstraat/hoek Zuigerplasdreef is inmiddels een vrijstellingsprocedure doorlopen. In het kader van deze vrijstelling heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De betreffende bouwplannen worden in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.
Nadere gegevens omtrent de akoestische situatie omtrent deze locatie is daarom niet meer aan de orde.

Wat betreft de locatie aan de Zuigerplasdreef/Gelderse Dreef gelden op basis van de nieuwe Wet geluidhinder geactualiseerde voorkeursgrenswaarden (48 dB). Een kaartje met de ligging van de geluidscontouren is in de toelichting opgenomen. De nieuwe berekeningen leiden overigens niet tot andere bebouwings- c.q. gebruiksmogelijkheden van deze locatie. De locatie voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor bepaalde geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse bij recht zijn uitgesloten.

Luchtkwaliteit

Er dient een actuele paragraaf over luchtkwaliteit te worden opgenomen, waarmee de effecten van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Luchtkwaliteitstoets die de provincie Flevoland heeft opgesteld en tevens aan uw gemeente is toegestuurd. Ten behoeve van dit inzicht zullen luchtkwaliteitberekeningen moeten worden uitgevoerd waarin aandacht wordt besteed aan de huidige situatie, de situatie in 2010 (met verkeersaantrekkende werking) en de situatie in 2015 (dan wel 2020) (met verkeersaantrekkende werking). Uit de gegevens moet tevens duidelijk worden welke invoergegevens bij de (CARII-versie 4.1) luchtkwaliteitberekening zijn gebruikt. Verzocht wordt de berekeningen als bijlage bij het plan te voegen.

Reactie: Inmiddels is de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet Milieubeheer, in werking getreden. De tekst van de toelichting is op dit punt geactualiseerd.

Externe veiligheid

In het plan wordt geen aandacht besteed aan het plaatsgebonden Risico (PR) vanwege de twee genoemde LPG-tankstations. Verzocht wordt de veiligheidscontour (PR) die vanwege de LPG-tankstations gelden op de ruimtelijke verbeelding van het plan op te nemen. Verder wordt verzocht bij de transport van gevaarlijke stoffen aandacht te besteden en de circulaire vervoer gevaarlijke stoffen.

Reactie: Buiten het plangebied zijn twee LPG tankstations aanwezig, te weten het BP tankstation aan de Ketelmeerstraat en het tegenover gelegen Shell tankstation aan de Larserdreef. Omdat beide tankstations LPG verkopen is er sprake van een PR10-6 contour en van een groepsrisicocontour. De omvang daarvan wordt bepaald in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en in de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. De afstand van het vulpunt van het van het BP tankstation tot het dichtst bijgelegen punt van het plangebied bedraagt 205 m. De afstand van het vulpunt van het Shell tankstation bedraagt 390 m. Beide afstanden zijn ruim groter dan de cirkel van 150 m rond het vulpunt waarbinnen het groepsrisico moet worden bepaald. De doorzet van LPG is niet begrensd in de milieuvergunning. De inrichtingen mogen daarom niet worden gezien als categoriale inrichtingen in de zin van het BEVI. Echter van beide inrichtingen is de verkoop bekend van de afgelopen drie jaren. De verkoop overstijgt de 1500 m³/jaar niet. Daarom is het redelijk te veronderstellen dat een PR 10-6 contour gehanteerd kan worden van 40 m (gebaseerd op het herziene REVI). Beide tankstations hebben daarmee geen gevolgen voor de externe veiligheid in het plangebied.

Watertoets

In de toelichting mist het wateradvies van de waterbeheerder en de wijze waarop met dit advies door u is omgegaan. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te vullen.

Reactie: Het wateradvies is alsnog in de toelichting opgenomen.

Voorzieningen

In artikel 16 van de planregels is de bestemming 'kwekerijbedrijf' opgenomen, terwijl in de toelichting over hoveniersbedrijf wordt gesproken. Verzocht wordt de toelichting hiermee in overeenstemming te brengen.

Reactie: Dit is in overeenstemming met elkaar gebracht door in beide onderdelen te spreken van 'kwekerijbedrijf'.

Voor de leesbaarheid van het plan wordt in overweging gegeven om een lijst van horecabedrijven aan het plan toe te voegen.

Reactie: Een dergelijke lijst is niet opgenomen.

In voorschrift 11.4.3 staan niet de criteria vermeld die, zo blijkt uit de toelichting op blz. 36, zullen worden toegepast bij de ontheffingsbevoegdheid bij de bestemming "gemengde doeleinden".

Reactie: De criteria zijn bij de ontheffing van de gebruiksmogelijkheden genoemd (woonsituatie, milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden). Een aanpassing van de planregels is derhalve niet aan de orde.

Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bedrijven uit de categorie 3a en 3b mogelijk. Deze categorieën komen niet voor in de tabel op blz. 24. Bovendien geldt op basis van deze tabel een afstand van 100 m tot de woonbebouwing. Verzocht wordt na te gaan in hoeverre met deze afstandsnormen rekening wordt gehouden met de aanwezige woonbebouwing.

Reactie: Voor het bedrijventerrein aan de Ketelmeerstraat gaat het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad uit van bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3. Bij deze laatste categorie geldt een afstand van 100 m tot de woonbebouwing. Aangezien de feitelijke afstand circa 50 m bedraagt, is er voor gekozen om op dit terrein bij recht alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toe te staan. De bestaande bedrijven die hier niet aan voldoen (dus vanwege de aard en invloed tot een hogere categorie behoren) kunnen blijven bestaan, en worden zo nodig van een aparte aanduiding voorzien. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Ook zijn de tabellen in bijlage 2 van de regels aangepast.

Economische uitvoerbaarheid

Dit aspect is van belang bij een op te stellen plan op grond van de uitwerkingsplicht en de wijzigingsbevoegdheid in verband met de nieuwe ontwikkelingen die met beide bevoegdheden mogelijk worden gemaakt. Voor de uitwerkingsplicht geldt dat dit aspect in het onderhavige plan moet zijn ingevuld, voor de wijzigingsbevoegdheid kan worden volstaan met een indicatie. Verzocht wordt het plan hierop aan te vullen.

Reactie: Inmiddels is de uitwerkingsplicht voor de locatie aan de Voorstraat komen te vervallen. De locatie is reeds juridisch-planologisch geregeld door middel van een vrijstellingsprocedure. Een nadere toelichting op de uitvoerbaarheid van de uitwerkingsplicht is daarom niet meer aan de orde.

Ruimtelijke verbeelding van het plan

Op de ruimtelijke verbeelding van het plan ontbreekt de fietstunnel (in het verlengde van de Torenavalkweg). Verzocht wordt deze tunnel alsnog op de ruimtelijke verbeelding van het plan aan te geven.

Reactie: Deze opmerking heeft betrekking op de ondergrond (GBKL) die voor de ruimtelijke verbeelding van het plan is gebruikt. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan zal de meest actuele ondergrond worden gehanteerd. Waarschijnlijk zal hier de tunnel op staan. De planregels van de bestemmingen zijn zo aangepast dat tunnels en bruggen in het algemeen mogelijk zijn.

2. Inspecteur VROM

Externe veiligheid

Net buiten het plangebied zijn twee verkooppunten van LPG aanwezig. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden zijn eisen opgenomen voor onder meer LPG-tankstations.

Ter uitvoering van het Bevi is een ministeriële regeling gemaakt. Deze regeling is gepubliceerd in de Staatscourant van 23 september 2004, nr. 183.

In deze Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is een aantal generieke afstanden opgenomen voor LPG-tankstations met een maximale doorzet van 1500 kubieke meters per jaar die tevens begrensd is. Indien de doorzet niet begrensd is, is sprake van een niet-categoriale inrichting waarvoor een risicoanalyse (QRA) moet worden uitgevoerd.

Met het voeren van een bestemmingsplanprocedure is er sprake van een zogeheten 'nieuwe situatie' waarbij getoetst moet worden aan de PR 10^{-6} contour (art. 8, lid 1 Bevi). Verzocht wordt in het plan aan te geven of voor kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten voldaan wordt aan de van toepassing zijnde richt- en streefwaarden.

Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico (art. 12 en 13 Bevi). In de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan wordt aangegeven dat de groepsrisicocontouren het plangebied niet overlappen. Opgemerkt wordt dat onduidelijk is waar deze contouren rondom de LPG-verkooppunten op gebaseerd zijn. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen

Reactie: Zie het antwoord bij de provincie.

Leidingen

In het plangebied zijn leidingen aanwezig. Verzocht wordt in de toelichting aan te geven in welk opzicht de aanwezigheid van deze leidingen een risico met zich meebrengt en hoe in dit bestemmingsplan met dit risico rekening wordt gehouden. Indien het een hoge-druk-aardgastransportleiding betreft wordt opgemerkt dat op dit moment de circulaire “zonering langs hoge-druk-aardgastransportleidingen” van 26 november 1984 van toepassing is.

Reactie: Het zijn geen hoge-druk-aardgastransportleidingen. De circulaire zonering langs hoge-druk-aardgasleidingen is derhalve niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005 dient aan het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit ten grondslag te liggen waarin inzicht wordt verschaft in de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de huidige situatie en in de toekomstige situatie. Voor het maken van berekeningen dient te worden gewerkt met reële aannames. Indien blijkt dat grenswaarden worden overschreden dient te worden aangegeven welke maatregelen aan de bron en/of de ruimtelijke inrichting worden getroffen en in welke mate deze maatregelen bijdragen aan het bereiken van de grenswaarden. Verzocht wordt een overzicht van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor de huidige en toekomstige situatie aan het plan toe te voegen.

Reactie: Zie antwoord bij de provincie.

===