



Drijvend Wonen van het bestemmingsplan Warande fase 1

Vastgesteld
8 maart 2011

Wijzigingsplan



Wijzigingsplan Drijvend Wonen van het bestemmingsplan Warande fase 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het plan	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Digitaal wijzigingsplan	8
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
Hoofdstuk 4 Juridisch bestuurlijke aspecten	13
4.1 Juridisch systeem	13
4.2 Toelichting op de bestemmingen	13
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 6 Vooroverleg	17
Bijlagen	19
Bijlage 1 Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1 (bijlage 3)	21
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Artikel 3 Bos	26
Artikel 4 Wonen - Waterwonen	27
Hoofdstuk 3 Slotregel	28
Artikel 5 Slotregel	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Als resultaat van een door een initiatiefgroep in 2006 bij de gemeenteraad ingediend burgerinitiatief is het project Drijvend Wonen in de wijk Warande opgestart. Inmiddels is de initiatiefgroep omgevormd tot de Stichting "Drijf in Lelystad" die het project in collectief particulier opdrachtgeverschap verder heeft ontwikkeld. De gemeente is bereid medewerking aan dit project te verlenen door middel van uitgifte van bouwrijpe waterkavels en door toepassing van de in het bestemmingsplan Warande fase 1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oeverzegge in de wijk Warande in de ter plaatse verbrede Torenavalktocht.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het door de gemeenteraad op 24 november 2009 vastgestelde en op 25 februari 2010 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Warande fase 1 is het gebied van het wijzigingsplan bestemd voor "Bos" en "Water".

In artikel 25.2 van de regels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om o.a. de bestemmingen Bos en Water uit te wisselen. Zo zijn burgemeester en wethouders uit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing bevoegd om per bestemmingsvlak ten hoogste 20% van de gronden met de bestemming Water te wijzigen in de bestemming Bos respectievelijk de bestemming Bos te wijzigen in de bestemming Water. Daarbij gelden als voorwaarden dat:

- a. voor zover de gronden door de ligging van de bestemmingsvlakken een aaneengesloten water- en/of bosgebied vormen, wijziging niet tot gevolg mag hebben dat het bosgebied en/of water niet langer een aaneengesloten gebied vormen/vormt;
- b. voor wat betreft de wijziging van de bestemming Bos, de belangen van natuur en landschap niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor wat betreft de wijziging van de bestemming Water de belangen van het waterbeheer niet onevenredig worden geschaad.

In artikel 13.3 van de regels is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Water te wijzigen ten behoeve van de bouw van waterwoningen. Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "waterwoningen" het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van waterwoningen binnen de bestemming Water, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de woningen per woning ten hoogste 650 m³ mag bedragen;
- b. de woningen mogen steeds aan slechts één van beide oevers worden gebouwd; tussen woningen aan verschillende oevers van dezelfde vaart dient steeds een zone van 50 m te worden aangehouden waarbinnen beide oevers onbebouwd blijven;
- c. de waterwoning ten hoogste 35 % van de totale breedte van de betreffende vaart beslaat.

Het voorliggende wijzigingsplan is het resultaat van een gecombineerde toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden. In het westelijk deel van het plangebied is de bestemming Bos gelegd over de in het "moederplan" opgenomen bestemming Water. In het noordelijke deel is de bestemming Water gelegd over Bos. Vervolgens is de bestemming Water gewijzigd in Wonen - Waterwonen.

1.4 Digitaal wijzigingsplan

Op 1 januari 2010 zijn de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen(SVBP) 2008 van kracht geworden. Het bestemmingsplan Warande fase 1 is echter nog opgesteld onder de SVBP 2006. Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór 1 januari 2010 ter inzage is gelegd, is met toepassing van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening het wijzigingsplan vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het "moederplan" is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld.

Concreet betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan een analoge (papieren) versie is. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Het digitale wijzigingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

Het analoge en digitale wijzigingsplan zijn overigens identiek; het analoge plan is een "uitdraai" van het digitale plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het gebied van het wijzigingsplan is gelegen in het bestemmingsplan Warande. Het gebied van dit bestemmingsplan is na de drooglegging in de jaren ' 60 gebruikt als landbouwgrond, bos en water. Het gebied van het wijzigingsplan is voornamelijk voor agrarische doeleinden benut.

2.2 Nieuwe situatie

Algemeen

De nieuwe woonwijk Warande kent een basisstructuur van lijnen en vlakken. Als lijnen zijn de bomenlanen en de waterwegen structuurdragend. Binnen de vlakken onderscheiden zich parkgebieden en woongebieden. In deelgebied 1 - deelplan 3 is op het snijpunt van een lijn en een vlak het project Drijvend Wonen gesitueerd: op de grens van de haaks op de Torenavalktocht staande waterweg en een parkbos.

Stedenbouwkundig plan

Ter hoogte van het parkbos kent de waterweg een verbreding: een kom. In deze kom, met een maximale breedte van ca. 80 meter liggen 8 waterwoningen. Deze woningen zijn zo gesitueerd dat ze deel uit maken van de ruimtelijke opbouw van het parkbos.

Het parkbos kent een ruimtelijke driedeling:

1. Centrale ruggengraat: diagonaal door het parkbos van oost naar west ligt een zone met hoogteverschillen en bosschages.
2. Open graszone: ten noorden van de centrale ruggengraat ligt een gebied waar openheid centraal staat. In deze zone is het mogelijk om het project Harmonisch wonen in te passen.
3. Waterzone: ten zuiden van de centrale ruggengraat ligt een zone die zich kenmerkt door water. Losse waterplassen, de hoofdwaterweg en de waterkom bepalen hier het beeld en de sfeer.

Binnen de waterzone liggen de waterwoningen verdeeld in 2 clusters. Een cluster van 5 woningen die een noord-zuid gelegen lengterichting hebben en een cluster van 3 woningen die de lengterichting oost-west hebben. De onderlinge afstand tussen de waterwoningen is zo gekozen dat er vanuit het park tussen de woningen door contact blijft met het water en er vanuit het park geen "muur" van woningen ontstaat. Tussen de 2 clusters is een grotere onderlinge afstand gehanteerd. Deze ruimte sluit aan bij een belangrijke zichtas die door het park loopt en aansluit op het plan 'Boeket'.

Waterwoningen

De 8 waterwoningen vormen één "familie", maar worden wel individueel uitgewerkt. De variatie is gelegen in plattegronden en gevels. De eenduidigheid in het materiaalgebruik en de maximale maatvoering. De waterwoningen kennen een vrij strakke kubistische vormgeving met platte daken. De waterwoningen dienen te voldoen aan het door de gemeenteraad op 16 februari 2010 vastgestelde "Beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1" als aanvulling op de "Welstandsnota Lelystad".

De maximale hoogte van een waterwoning ten opzichte van de waterspiegel is 6 meter. Elke waterwoning kent een eigen in het talud gelegen perceel van ongeveer 60 m². Vanaf dit perceel is de woning bereikbaar via een eigen steiger. Op het eigen perceel wordt een in de architectuur meegenomen berging gebouwd, waarin ook de aansluiting voor de nutsvoorzieningen is opgenomen. Voorts worden op het eigen perceel 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Verkeer en parkeren

Omdat de 8 waterwoningen in een parkgebied liggen en langzaam verkeer in het park uitgangspunt is, is voor de ontsluiting van de waterwoningen gekozen voor een fietsstraat: een fietspad waar auto's te gast zijn. Qua uitstraling een fietspad, en qua maatvoering een woonstraat.

Deze ontsluiting ligt voor het grootste deel buiten het gebied van dit wijzigingsplan in de bestemming Bos van het bestemmingsplan Warande fase 1; een klein deel ligt in de bestemming Bos van dit wijzigingsplan. Binnen deze bestemming zijn fiets- en voetpaden en verhardingen ten behoeve van lokaal verkeer toegestaan.

Het fietspad loopt van noord naar zuid door het park; voor auto's is de ontsluiting echter alleen vanaf de noordzijde toegankelijk. Aan de zuidzijde staat een, voor hulpvoertuigen verwijderbare, paal.

Parkeren voor bewoners vindt op eigen erf plaats. Voor bezoekers worden er enkele langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het bestemmingsplan Warande fase 1 bevat een beschrijving van het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, en van de ruimtelijke omgevingsaspecten wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie. Deze beschrijving geldt voor het gehele plangebied van Warande fase 1 en is daarom ook van toepassing op het gebied van dit wijzigingsplan.

Er zijn geen nieuwe feiten en/of omstandigheden die aanleiding geven tot een "update" van deze beschrijving. Door voortschrijdend inzicht is sprake van enkele mutaties ten aanzien van het aspect water.

Het waterschap geeft per fasering een peilbesluit af.

Voor Warande fase 1 wordt door het waterschap een gebiedseigen watersysteem op minimaal peil 5.50-NAP met opzetmaat tot 5.20-NAP voorzien.

Daarmee wordt inlaten dan wel uitlaten van water voorkomen. Incidentele waterinlaat blijft wel mogelijk; vanwege mogelijke blauwalg risico's niet vanuit het Bovenwater, maar vanuit het noordelijk gelegen peilvak 5.40-NAP (o.a. Havendiep) kan water om peilvak 5.60-NAP (Larserdreef) geleid worden richting een geautomatiseerde inlaatconstructie nabij de Larserdreef.

Het Havendiep fungeert daarbij nog eens als extra zekerheid voor de watervoorraad. Ten behoeve van de toevoer naar Warande fase 1 wordt een huidige stuw in peilvak 5.40-NAP verplaatst.

Berekend is dat er ruim voldoende berging in Warande zit en dat de maximale peilstijgingen zeer beperkt blijven.

Maximaal wordt gepoogd doodlopende, eventueel tijdelijke, waterstrengen te voorkomen middels verbindingen op het watercirculatiesysteem binnen Warande.

Overstorten vanuit Warande fase 1 naar omliggend peilvak 6.20-NAP kan plaatsvinden. Noordwestelijk richting de Waterkop en zuidelijk naar de Torenavalktocht. De regenwaterafvoer in Warande fase 1 worden zuidelijk dan wel oostelijk gericht.

Ten behoeve van voldoende circulatie in Warande worden duikers met een minimale doorsnede van 800 mm langs de Larserdreef aangelegd.

In het gebiedseigen systeem Warande fase 1 komt ruimte voor 8 drijvende woningen in een waterkom, die in open verbinding onderdeel uitmaakt van het watersysteem.

Hoofdstuk 4 Juridisch bestuurlijke aspecten

4.1 Juridisch systeem

Dit plan is een wijziging van gedeelten van de in het bestemmingsplan Warande fase 1 opgenomen bestemmingen "Bos" en "Water". Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit plan als zodanig onderdeel uit van het "moederplan". Voor dit wijzigingsplan wordt daarom ook verwezen naar de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1, welke in samenhang van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

Bos

Deze bestemming is integraal overgenomen uit het "moederplan", voor zover van toepassing op het gebied van dit wijzigingsplan.

Wonen-Waterwonen

Deze bestemming is gegeven aan wonen in de vorm van waterwoningen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voorts zijn daarbij behorende voorzieningen mogelijk, zoals groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, bijgebouwen, meerpalen, steigers en vlonders. Onder het begrip waterwoning wordt verstaan een drijvende woning die voldoet aan de eisen in het bouwbesluit. Onder het begrip vlonder wordt verstaan een aan een waterwoning verankerde vlonder ten behoeve van de aanleg van een drijvend terras en/of een drijvende tuin.

Het aantal waterwoningen mag niet meer dan 8 bedragen, onderverdeeld in twee bouwvlakken met respectievelijk maximaal 5 en 3 waterwoningen. De maximale hoogte ten opzichte van de waterspiegel is 6 meter. De inhoud van een waterwoning bedraagt ten hoogste 650 m³. De onderlinge afstand tussen waterwoningen is minimaal 5,60 m.

Per waterwoning mag één bijgebouw worden gebouwd, waarvan de oppervlakte ten hoogste 6 m² bedraagt. De hoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen. Bijgebouwen mogen niet worden gebouwd op steigers en vlonders. De totale oppervlakte van steigers en vlonders per waterwoning bedraagt niet meer dan de bebouwde oppervlakte van de begane grond van de waterwoning. De hoogte van een vlonder ten opzichte van de waterspiegel bedraagt ten hoogste 0,50 m.

Onder een aan-huis-verbonden beroep wordt in artikel 1.5 van de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1 verstaan de in bijlage 3 van die regels genoemde dienstverlenende beroepen, die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 1.33 van genoemde regels verstaat onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten de in de betreffende bijlage 3 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

- het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
- er geen reclameobjecten worden aangebracht;
- het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal 2 werkplekken;
- het niet gaat om vormen van horeca;
- er geen onevenredige verkeers- en of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;

- f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
 - g. er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden geproduceerd, bewerkt of hersteld.
- Een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is enkel toegestaan, indien de omvang van de functie niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat.
- In de bijlage bij deze toelichting is ter informatie bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1 opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan Warande fase 1 is de financieel-economische haalbaarheid al aangetoond voor het gehele gebied Warande fase 1.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro heeft de gemeenteraad op 24 november 2009 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Warande fase 1 tevens besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied Warande fase 1 begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze wijze van verhaal van kosten is ook van toepassing op het project Drijvend Wonen.

Hoofdstuk 6 Vooroverleg

Op 16 november 2010 is het conceptontwerpwijzigingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 juncto artikel 1.1.1, sub 3 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Provincie Flevoland, de VROM-Inspectie Regio Noord-West en het Waterschap Zuiderzeeland. Vermeld is dat indien vóór 14 december 2010 geen reactie is ontvangen, conform artikel 3:6, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan zal worden voortgezet. Binnen de gestelde periode zijn geen reacties ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1 (bijlage 3)

Aan-huis-verbonden beroepen

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts enz.

Advies en ontwerp bureaus, waaronder:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

- kledingmakerij;
- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, zoals:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn auto- en motorreparatiebedrijven uitgezonderd.

Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Onderwijs, zoals:

- autorijsschool;
- naaicursus;
- computercursus.

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgezonderd.

