



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Waterwijk - Zuid



BESTEMMINGSPLAN WATERWIJK - ZUID

CODE 043802 / 12-07-11

**GEMEENTE LELYSTAD 043802 / 12-07-11
BESTEMMINGSPLAN WATERWIJK - ZUID**

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. Geldende bestemmingsplannen	1
1. 4. Digitaal bestemmingsplan	1
1. 5. Opbouw van de toelichting	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Ruimtelijke aspecten	5
2. 2. Functionele aspecten	7
3. KADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
3. 4. Wet- en regelgeving	12
3. 5. Milieuaspecten	21
4. UITGANGSPUNTEN WATERWIJK	25
4. 1. Ruimtelijke aspecten	25
4. 2. Functionele aspecten	26
5. PLANBESCHRIJVING	28
5. 1. Algemeen	28
5. 1. De bestemmingen	28
5. 2. Dubbelbestemmingen	34
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
<u>Bijlage 1</u>	Reactienota overleg en inspraak
<u>Bijlage 2</u>	Brieven overleginstanties

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 ook 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-Zuid (het plangebied). Het plan heeft dan ook grotendeels betrekking op de bestaande situatie. Voor het noordelijk deel van de Waterwijk is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. 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, is het zuidelijke deel van Waterwijk in een apart (het voorliggende) bestemmingsplan geregeld.

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 nieuwbouwoort Warande.

Het plangebied heeft betrekking op het zuidelijke deel van de Waterwijk en wordt begrensd door de Larserdreef, de Slotermeerstraat/Moezelstraat, de Oostranddreef en de Larservaart. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn opgenomen in figuur 1 en 2.

1. 3. Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment is in het plangebied sprake van een tweetal geldende bestemmingsplannen. Daarvan is een groot deel destijds door middel van uitwerkingsplannen nader geregeld. Met dit bestemmingsplan worden de volgende geldende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk herzien:

- bestemmingsplan Waterwijk
- bestemmingsplan Rivierenbuurt Zuidoost).

1. 4. Digitaal bestemmingsplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.



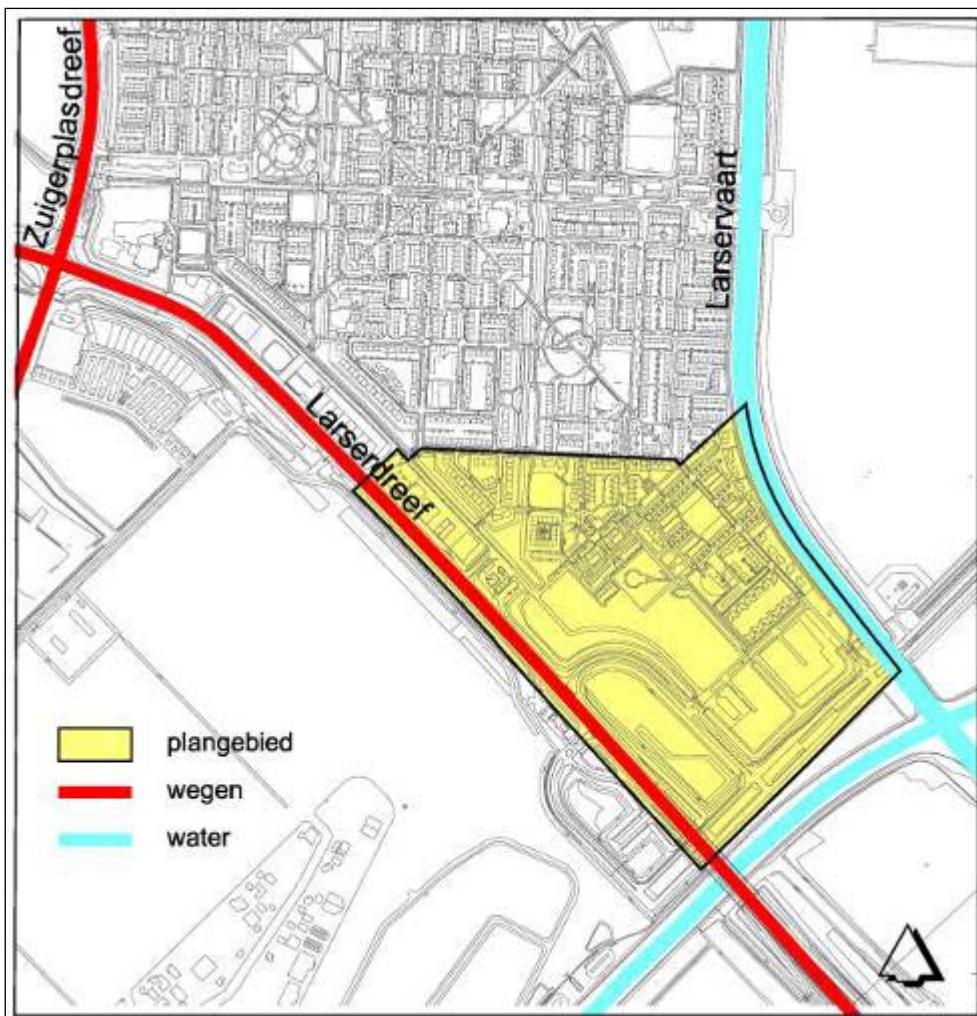
Figuur 1. De ligging van het plangebied

De standaarden en regels zijn onder andere verwoord in de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, deze moet met ingang van 1 januari 2010 worden gehanteerd. Tot die datum hanteert de gemeente Lelystad nog het eigen Handboek Bestemmingsplannen 2007. Deze is ook voor dit bestemmingsplan als basis gebruikt.

In de nieuwe Wro wordt het verplicht gesteld een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar te maken. Tot 1 januari 2010 mag dit zowel in PDF- als in IMRO-bestandsformaat, vanaf genoemde datum is digitalisering in IMRO-bestandsformaat verplicht.

Dit bestemmingsplan wordt 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 januari 2010 verplicht.



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 5. Opbouw van de toelichting

Deze 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 het plangebied moeten plaatsvinden.

Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad is geformuleerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de nationale wet- en regelgeving voor water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit voortvloeien. Tot slot worden de milieuvorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld.

In hoofdstuk 4 (Uitgangspunten Waterwijk) wordt voor alle nieuwe ontwikkelingen het gewenste programma in hoofdlijnen aangegeven.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en een handleiding bij de juridische regeling gegeven.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een korte verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

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. Op het snijpunt van dit assenkruis is het centrum van de wijk gesitueerd, dit ligt echter buiten het plangebied Waterwijk-Zuid.

De hoofdstructuur wordt verder gekenmerkt door een orthogonaal (loodrecht op elkaar) patroon van woonstraten. In het plangebied komt dit patroon tot uiting in het gebied tussen de Ketelmeerstraat, Rivierenlaan, Slootermeerstraat en Moezelstraat. De diagonale langzaam verkeersroutes vormen een belangrijk ruimtelijk element in de hoofdstructuur van de wijk. De Nieuwe Waterweg ligt in het verlengde van een dergelijke diagonaal. Opvallend is dat een groot deel van het plangebied meegaat in de richting van de Nieuwe Waterweg, of er dwars op staat. De stedenbouwkundige opbouw van het plangebied wijkt qua richting van wegen dus grotendeels af van de rest van de Waterwijk.

In de opbouw van de Waterwijk zijn verschillende ruimtelijke eenheden aanwezig die de hoofdfunctie van de wijk (wonen) aanvullen. De wijkvoorzieningen zijn aan de Voorstraat, buiten het plangebied, geconcentreerd. Aan de zuidwestrand van de wijk, langs de Larserdreef en de Oostranddreef, bevindt zich een strook met kleinschalige bedrijvigheid.

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 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.

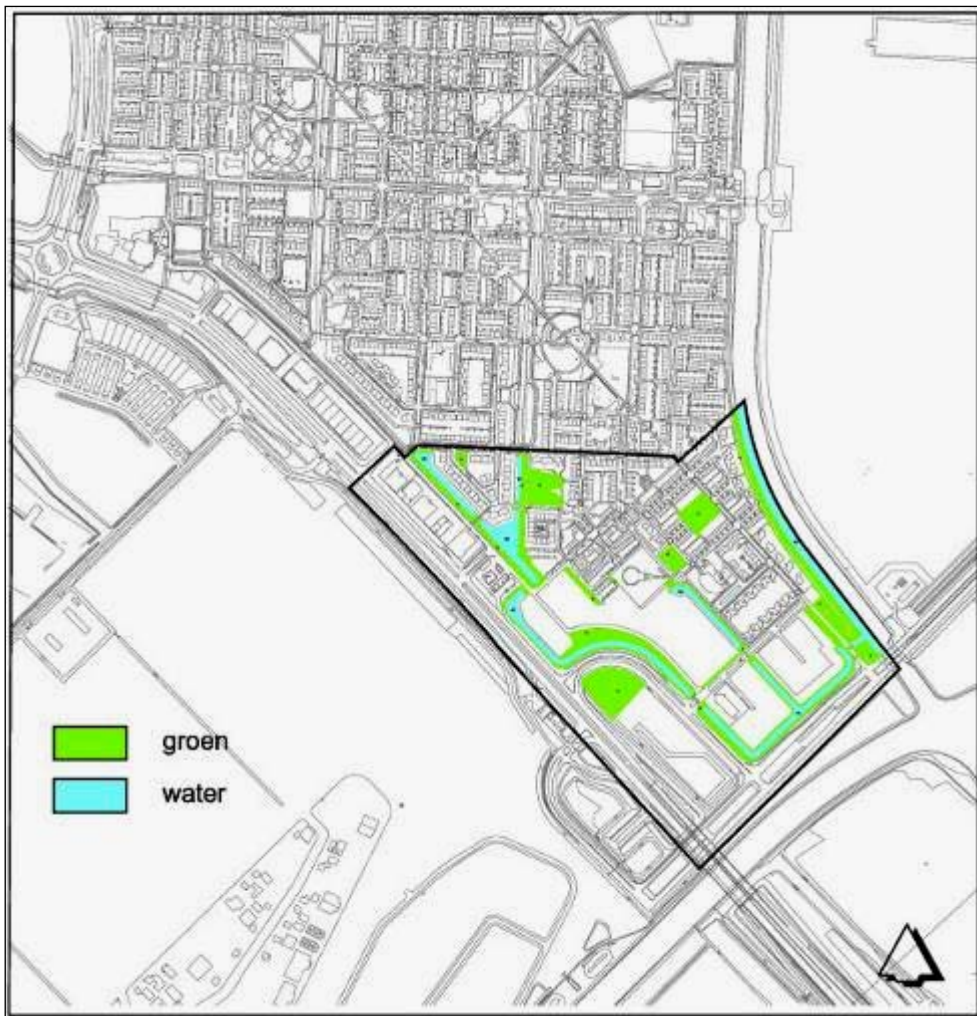
De hoofdontsluitingen van de woonbuurten zijn aan de dreven gekoppeld. De belangrijkste ontsluitingswegen voor Waterwijk-Zuid worden gevormd door de Merwede, Nieuwe Waterweg en de Ketelmeerstraat.

Voor het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) zijn de diagonalen bepalend.

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 ook een interne structuur. In grote lijnen wordt de groenstructuur bepaald door individuele groenelementen, zoals de groene singels langs de noord-zuid gerichte waterpartij (langs de Tjeukemeerstraat), de volkstuinten (achter Donaustraat en Moezelstraat) 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 een noord-zuid lopende waterloop. Figuur 3 laat de groen- en waterstructuur zien.



Figuur 3. De groen- en waterstructuur

2.1.4. Bebouwingsstructuur en bouwvormen

De in het plangebied gelegen buurten kennen over het algemeen een rechthoekige structuur, waarbij sprake is van een regelmatige verkaveling. De bebouwing is projectmatig ontwikkeld en bestaat grotendeels uit rijenwoningen, uitgevoerd in twee lagen met een zadeldak.

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 gehele Waterwijk 4314 woningen. Op ditzelfde 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. Slecht een klein deel bestaat uit twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Deze verdeling komt overeen met de woningvoorraad van heel Lelystad die voornamelijk uit rijwoningen bestaat.

Binnen het plangebied zijn verschillende woonbuurten te onderscheiden, namelijk de Rivierenbuurt (deels) en de Merenbuurt (deels). Iedere buurt heeft een eigen identiteit.

2.2.2. Werken

In het plangebied is de bedrijvigheid geconcentreerd op het terrein aan de Ketelmeerstraat en rond de Merwede. Het gaat hier met name om lichte bedrijvigheid (categorie 1, 2 en 3.1).

Bedrijfswoningen zijn op het terrein aan de Ketelmeerstraat niet aanwezig. Het terrein biedt ruimte aan kleine en middelgrote bedrijven, zoals enkele autodealers en –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.

In de Waterwijk zijn aan de Merwede verder 6 woon-werklocaties gerealiseerd. De ligging van de bedrijvigheid is aangegeven op figuur 4.

Tot slot komen verspreid in het plangebied verschillende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis voor.

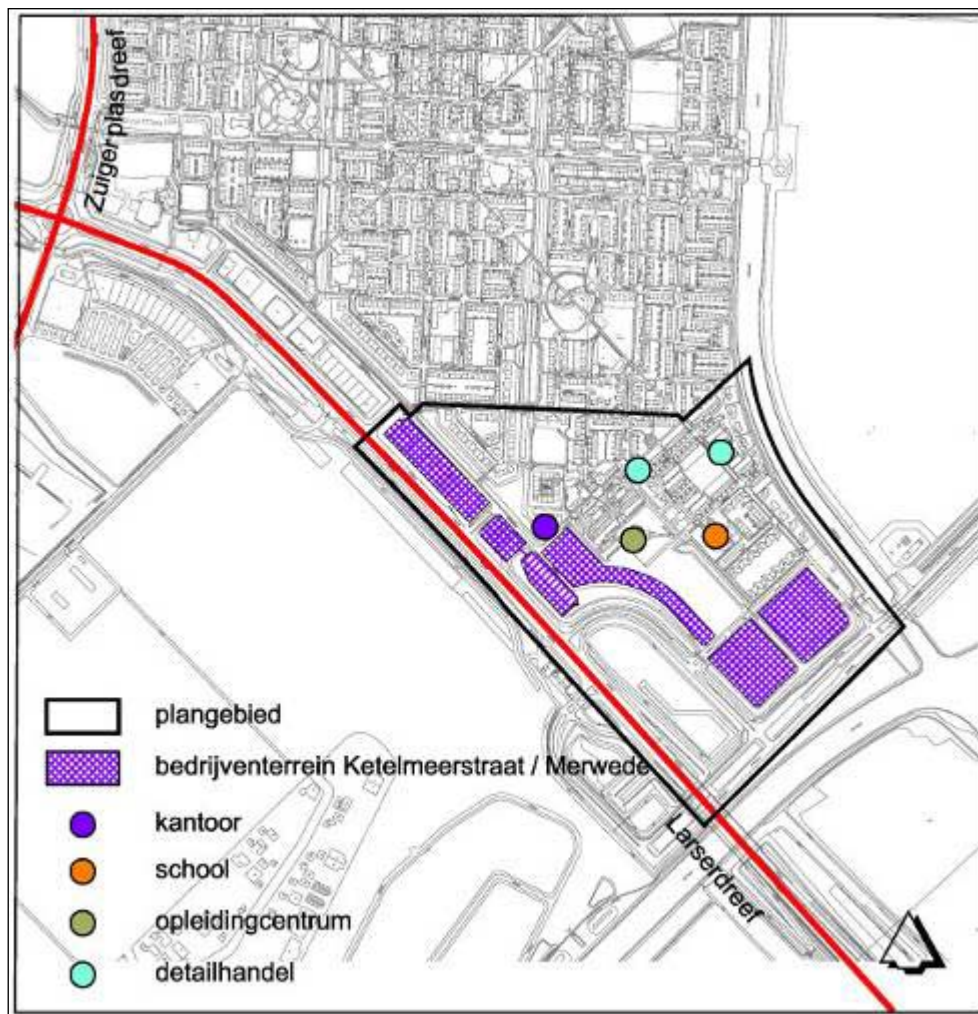
2.2.3. Voorzieningen

In de Waterwijk zijn de wijkvoorzieningen (supermarkt, horeca enz.) voornamelijk geconcentreerd aan de Voorstraat (Waterwijk-Noord). Verspreid in het plangebied komen enkele voorzieningen voor. Concreet gaat het hier om onder andere een complex met woningen en kantoren aan de Rivierenlaan.

Maar ook bevindt zich op de kruising Rivierenlaan-Rijnstraat een solitaire supermarkt en is in het pand Rivierenlaan 183 een restaurant gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd aan de Rijnstraat 36 (opleidingscentrum) en Gouwe 29 (school).

De ligging van de voorzieningen is aangegeven op figuur 4.



Figuur 4. 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, en de milieuaspecten aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen de voorgestane ontwikkelingen in dit plangebied plaatsvinden.

3. 1. Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurend 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 dit 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 vormt vooral het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader, waarbinnen de ontwikkelingen in Waterwijk plaats moeten 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 erop gericht om bij de bouw van nieuwe woningen te zoeken naar een balans tussen uitbreiding en herstructurering. De provincie ziet op die manier mogelijkheden om goed in te kunnen spelen op de behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus, de verweving van functies en het zoeken naar de combinaties van wonen, werken en zorg op wijk- en/of 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 de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad. Naar verwachting telt de stad in 2015 80.000 inwoners en heeft het 32.000 arbeidsplaatsen. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door de ontwikkeling van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling.

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 de verbetering 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, heeft. 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. De verbetering van het winkelcentrum wordt aangekondigd. Mogelijkheden voor woonzorg-concepten 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 tussen de verschillende groengebieden (als uitwerking van de Groene Stad) na te streven. 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.

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) en '50 kilometer per uur waar het moet' in verband met 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 dit plangebied zijn in dit kader de Larserdreef en Oostranddreef van belang. In het zuiden van het plangebied is de aansluiting van de Larserdreef op de Oostranddreef door middel van een rotonde gepland.

Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV)

In de GVV geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan de bestaande en toekomstige werklocaties en welke beleidsregels zij daarbij hanteert. In het plangebied zijn de bedrijventerreinen Merwede en Ketelmeerstraat gelegen. Daarbij is in de Larserboog een zoeklocatie voor een kantorenterrein aangegeven.

Bedrijventerreinen Merwede en Ketelmeerstraat

In de GVV worden de terreinen aan de Merwede en de Ketelmeerstraat aangemerkt als 'Binnenstedelijk – A'. De kenmerken van dit bedrijventerrein zijn o.a.

- kleinschalige gemengde bedrijvigheid (categorie 1-3.1 (VNG-methode));
- zelfstandige kantoren en woonfunctie zijn uitgesloten;
- kantoorhoudendheid is maximaal 30% per bedrijf
- minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn.

Verder is de bedrijvenszone 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. Een beperkte herprofilering binnen de economische functies is mogelijk.

Kantorenlocatie Larserboog

Naast de genoemde bedrijventerreinen worden in de GVV ook zoeklocaties voor binnenstedelijke kantoorlocaties aangegeven. Het gebied in de elleboog van de Larserdreef en Oostranddreef (de Larserboog) is hiervoor aangewezen. Belangrijk bij deze locatie is dat in een deel van de vraag naar (met de auto) goed bereikbare locaties in de stad wordt voorzien. Voor de Larserboog zijn de volgende algemene kenmerken genoemd:

- een binnenstedelijk kantorenterrein;
- kantoorhoudendheid is 100%, geen menging van functies tenzij naar aard en schaal passend;
- middelgrote kantoorgebruikers;
- 3000 m² tot 5000 m² uitgeefbaar bvo.

Detailhandel

Detailhandel in auto's, boten en caravans is passend, en 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. Binnen zowel de bedrijventerreinen als de kantorenlocatie is kleinschalige detailhandel uitgesloten. Op bedrijventerrein Ketelmeerstraat is het wel mogelijk bedrijven in de perifere en productiegebonden detailhandel te plaatsen. Op Merwede bestaat alleen de mogelijkheid voor een productiegebonden detailhandel, met uitzondering van voeding- en genotsmiddelen.

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 wordt.

In het Meerjaren Bouwprogramma 2007-2015 is (mede op basis van de Koersnotitie 2007-2011) omschreven hoe Lelystad de komende jaren wil doorgroeien naar een zelfstandige stad van 80.000 inwoners. Daarbij wordt ingegaan op de beleidslijnen, de huidige en toekomstige woningmarkt, de keuzen voor de woningbouwlocaties en projecten en de planning daarvan.

Voor dit plangebied is de locatie Merwede in het woningbouwprogramma opgenomen. Daarbij gaat het om 6 woon-werkpanden voor het jaar 2007. De panden zijn gerealiseerd aan de noordrand van het bedrijventerreintje Merwede.

Welstandsnota

De gemeente Lelystad heeft het beleid voor welstand in een Welstandsnota opgenomen. In deze nota is de Waterwijk ingedeeld in 'Gebied 2: cluster- en wooneerwijken'. De welstandcriteria zijn in hoofdzaak gericht op het bieden van ruimte aan bouwinitiatieven en de vormgeving daarvan. Het doel is 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. Omdat 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 volgens het Waterplan Lelystad in geval van toekomstige plannen.

¹⁾ 27 april 2005.

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.

Het waterplan is opgesteld waarbij rekening gehouden is met het geldend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de start-overeenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw", de "Handreiking watertoets" (ministerie van VROM), het Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Flevoland) en het Waterbeheersplan 2002 - 2005 "Water in beweging" (Waterschap Zuiderzeeland). 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).

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 NAP -5,40 meter. Het waterplan voorziet in het streven om een flexibel peilbeheer te voeren. Door het (tijdelijk) verhogen van het waterpeil naar NAP -5,20 meter 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 herhalingstijd van 1 x per 100 jaar) en het areaal verhard oppervlak. Voor de Waterwijk is de benodigde oppervlakte open water bepaald met behulp van de regenduurlijnen van Buisland 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

Omdat 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 meter 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)stuwten naar de Larservaart. De Larservaart maakt deel uit van de 'lage afdeling' dat wordt bemalen op een peil van NAP -6,20 meter. Voor de suppletie en de verversing van het open water in de Waterwijk, wordt onder vrij verval - via de watergangen aan de westzijde van de Stationsdreef en de Middendreef - water aangevoerd vanuit de Zuigerplas (peil: NAP -4,90 meter). 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 meter. De oevers hebben overwegend een lichte beschoeiing van hout of kunststof en een talud in de verhouding 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 in de verhouding 1:4, met eventueel smalle plasbermen. Voor belevingswater worden taluds aangegeven variërend in de verhouding tussen 1:3 en 1:5, ook met de mogelijkheid van realisatie van plasbermen. De minimale waterdiepte dient 1,25 meter te bedragen. Er zijn plannen om binnen afzienbare tijd de oevers aan te passen volgens de uitgangspunten van het waterplan. Eventueel toegevoegd areaal water wordt als zodanig bestemd.

Kunstwerken

Voor de realisatie van een flexibel peilbeheer in het openwater van de Waterwijk zijn aanpassingen van de peilregulerende kunstwerken benodigd. Vaste stuwten 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 riole-ringssysteem met straatkolken afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit voldoet niet aan het uitgangspunt in het waterplan dat de afvoer van neerslag van intensief bereiden wegen door een zuivering (filtratie/bodem-passage) wordt geleid voordat het naar het oppervlaktewater stroomt. Het is daarom 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 meter. Rekening houdend met de opbolling van de grondwaterstand wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 meter gewaarborgd.

In het geval van de realisatie van flexibel peilbeheer wordt rekening gehouden met de hoogteligging van bestaande drainage. Omdat de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, wordt geen (grond-)wateroverlast verwacht.

Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren voorziet het waterplan in de beperking van de benodigde aanvoer van gebiedsvreemd water door de instelling van een flexibel peilbeheer. Daarnaast moet bij plannen voor herinrichting in de wijken maatregelen worden voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen betreffen zowel materiaaleisen in de nieuwbouw, als voorkoming van waterverontreinigingen via de verharding. 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 Natura 2000, 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 Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen beschermde gebieden zijn het IJsselmeer, Markermeer en Oostvaardersplassen. Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van circa 4 kilometer.

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 niet noodzakelijk een vergunning aan te vragen. Daarmee is dit 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 de verwijdering van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten (tenzij een ontheffing is verkregen) en de beschadiging of verstoring 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, wordt hierop vooruitlopend een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in:

1. alle soorten opgenomen in Habitatrichtlijn bijlage IV en de Vogelrichtlijn zijn beschermd onder het zwaarste regime;
2. 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 (mitigerende maatregelen 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, moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In het plangebied komt een aantal natuurlijke elementen voor (zoals een waterloop, grasbermen langs de dreven en de oevers en grasvelden langs de waterloop), 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 helleborine*), rietorchis (*Dactylorhiza majalis praetermissa*), egel (*Erinaceus europaeus*), dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), Meervleermuis (*Myotis dasycneme*), Laativlieger (*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 *algemeen voorkomende soorten in een Nederlandse woonwijk* gaat, kan gesteld worden dat bij invulling van de gewenste bestemmingen de populatie van deze soorten niet wordt bedreigd.

Er moet rekening gehouden worden met de strikte bescherming van de genoemde vleermuizen (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 manier van werken van belang.

Tot slot

Voor 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 mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, moeten maatregelen 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. Dit betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht wordt besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

Daarbij moet een beschermende regeling worden opgenomen voor die archeologische waarden. Inmiddels is deze regeling opgenomen in de Wet voor de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007).

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:

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

Het 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 (Bevi) 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 omgevingsvergunningen voor milieu en het vaststellen van bestemmingsplannen, moeten grenswaarden en richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit over het plaatsgebonden risico (PR).

De PR-contouren zijn vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), waarvan de laatste wijziging in 2009 heeft plaatsgevonden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico (GR). Daarvoor zijn in het Bevi geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt 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

In het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig, te weten het BP tankstation aan de Ketelmeerstraat. Vlak buiten het plangebied ligt het Shell tankstation aan de Larserdreef. Omdat beide tankstations LPG verkopen is er sprake van een plaatsgebonden risico (PR), de 10^{-6} -contour, en van een groepsrisico-contour (GR). De omvang daarvan wordt bepaald in het Bevi en in de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi).

BP tankstation

Het BP tankstation ligt in het plangebied (Ketelmeerstraat 220). De afstand tussen het tankstation en de dichtstbijzijnde woning (Rivierenlaan) is circa 70 meter. Die woning ligt binnen het invloedsgebied (150 meter) van het tankstation. Het is daarom van belang het GR van dat tankstation in beeld te krijgen. Hiervoor heeft Arcadis onderzoek verricht, deze is opgenomen in een herijking van de beleidsnota MBVP van de gemeente Lelystad ²⁾. Voor het BP-tankstation geldt dat in het gebied tussen de PR 10^{-6} en het GR een werkelijke personendichtheid van 19,5 personen per hectare geldt. De maximale personendichtheid wordt geschat op 42 personen per hectare. Uit de berekening is gebleken dat er geen sprake is van een GR overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De doorzet van LPG is (nog) niet begrensd in de omgevingsvergunning voor milieu van het BP-tankstation. De inrichting mag daarom niet worden gezien als categoriale inrichting in de zin van het Bevi. Echter, van het tankstation is de verkoop van de afgelopen drie jaren bekend. De verkoop overstijgt de 1.000 m³/jaar. Omdat het gaat om een bestaande situatie, waarvoor een nieuwe planologische regeling wordt gemaakt, is de grenswaarde 10^{-6} per jaar vastgesteld op 110 meter vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. De grenswaarde voor het PR wordt niet overschreden.

De PR 10^{-6} contouren voor de afleverzuil en de tank bedragen 15 en 25 m. Binnen deze contouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Het tankstation levert geen beperkingen op.

²⁾ Arcadis, *Herijking beleidsnota MBVP, gemeente Lelystad*, 22 januari 2008.

Shell tankstation

De afstand van het Shell tankstation tot de dichtstbijzijnde risicogevoelige objecten in het plangebied bedraagt circa 190 meter. Dit is ruim groter dan de cirkel van 150 meter rond het vulpunt waarbinnen het groepsrisico moet worden bepaald.

Ook dit station heeft een hogere doorzet dan 1.000 m³/jaar. Hiervoor geldt, net als voor het BP tankstation, de grenswaarde (10⁻⁶ per jaar) van 110 meter. Binnen deze afstand zijn (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, waaronder woningen (woongebouw). Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn binnen de genoemde contour niet toegestaan. In principe is er voor dit tankstation dus sprake van een saneringssituatie.

De PR 10⁻⁶ contouren voor de afleverzuil en de tank bedragen 15 en 25 m, deze leveren geen beperkingen op.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied loopt de Larserdreef. Deze weg maakt deel uit van de door het bevoegd gezag vastgestelde route gevaarlijke stoffen. De veiligheidscontouren van deze route (PR en GR) hebben geen invloed op het plangebied.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de Larservaart. Deze vaart wordt niet gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen en levert dus geen risico's op voor aangrenzende woongebieden.

Buisleidingen

In het plangebied zijn een stadsverwarmingsleiding en een rioolleiding aanwezig. Het gaat hier dus niet om hogedruk aardgastransportleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 is dus niet van toepassing. De leidingen zijn opgenomen op de ruimtelijke verbeelding.

3.4.5. Luchtkwaliteit

In 2001 is het Besluit luchtkwaliteit van kracht geworden en moet elk bestemmingsplan daarop worden getoetst. In 2002 heeft het bevoegd gezag 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.

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet is een onderdeel van de Wet Milieubeheer 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 3% grens is gedefinieerd als 3% 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 300.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij de woningen en bedrijven in het plangebied is uitgegaan van een bestaande situatie. Omdat het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen en bedrijven niet wijzigt, kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit hier niet verslechterd.

Voor de kantoren moet eerst duidelijk worden of door de komst ervan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden benaderd. Alleen wanneer dit het geval is, is de regeling Nibm van toepassing. Voor de Larserboog is maximaal 5.000 m² bvo gepland. Dit is ruim minder dan de genoemde voorwaarde vanuit de regeling Nibm. De nieuwe ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

Voor dit aspect zijn geen beletselen voor uitvoering van het bestemmingsplan.

3. 5. Milieuaspecten

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

3.5.1. Hinder door bedrijvigheid

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

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

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

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 3.1). Voor deze bedrijvigheid geldt een afstand tot de gevoelige functies (woningen) van 50 meter.

Omdat de woningen op een grotere afstand dan 50 meter zijn gelegen, wordt aan de milieufstanden voldaan. Op de bedrijventerrein zijn geen dienstwoningen toegestaan en aanwezig.

Bedrijventerrein Merwede

Aan de zuidzijde van het plangebied is aan de Merwede een klein bedrijventerrein gesitueerd. Op deze locatie is zijn enkele bedrijven met voornamelijk een categorie 3.1 gerealiseerd. Op de hoek van de Zaanstraat met de Merwede, bevindt zich een bedrijf met een categorie 3.1.

Gezien de schaal en omvang van de bedrijven en de afstand tot de bestaande omliggende woningen (minimaal 40 meter) wordt hier voldaan aan de milieufstand.

Kantorenlocatie Larserboog

In de Larserboog (tussen Merwede, Larserdreef en Oostranddreef) is een kantorenlocatie gepland, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor maximaal 5.000 m² bvo. Kantoren hebben in de VNG-lijst een milieucategorie 1, met een grootste afstand van 10 meter. De realisatie van de kantoren vormt vanuit milieu-oogpunt geen belemmering voor bestaande woningen.

3.5.2. Verkeerslawaaï

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

Binnen het plangebied zijn de Larserdreef en Oostranddreef gelegen, die tot de zoneplichtige wegen behoren. Mogelijk zijn voor deze wegen 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 genoemde wegen horen een geluidszones (aandachtsgebied voor geluid) van 350 meter vanaf de weg, volgens artikel 74 van de Wgh.

Het gaat in dit plangebied om een herziening van het bestemmingsplan, met bestaande wegen en geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen). In artikel 76 van de Wgh is hiervoor opgenomen dat de ligging binnen de zone van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) toelaatbaar wordt geacht. De vaststelling van een hogere grenswaarde is niet noodzakelijk.

3.5.3. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk, dat niet vergunningvrij is, niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

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

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. Ook 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 zich binnen het plangebied maatschappelijk 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. Er zijn geen calamiteiten bekend.

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 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.

3.5.4. Aanwezigheid kabels, leidingen en straalpaden

In de wijk komt een aantal hoofdpersleidingen, gasleidingen en stadsverwarmingsleidingen voor. In het plangebied zijn dit een stadsverwarmings- en rioolleiding. Aan weerszijden van deze leidingen worden beschermingszones aangehouden. De breedte van deze zones hangen af van het type leiding. De ligging en het type van de leidingen zijn op de digitale verbeelding van het plan nader gespecificeerd.

4. UITGANGSPUNTEN WATERWIJK

In het hiervoor opgenomen hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele structuur voor het plangebied voor de komende tien jaren aangegeven. Dit wensbeeld wordt in dit hoofdstuk in een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd. Uiteindelijk krijgen deze een juridische vertaling in een (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan met daarbij planregels. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied en zijn juridisch bindend.

4. 1. Ruimtelijke aspecten

4.1.1. 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 worden op blokniveau gehandhaafd.

4.1.2. 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 en Oostranddreef als onderdeel van de buitenring zijn aangemerkt. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de aansluiting van de Larserdreef met de Oostranddreef (rotonde). Verder geldt als uitgangspunt dat eventuele nieuwe ontwikkelingen langs de dreven moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, de situering op voldoende afstand van de weg is van belang.

4.1.3. Groen- en waterstructuur

Op stadsniveau wordt gestreefd naar meer samenhang tussen de verschillende groengebieden (als uitwerking van de Groene Stad). Dit kan worden bereikt door meer differentiatie 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 de groene singels langs de noord-zuid gerichte waterloop, de volkstuinten en enkele speel/grasveldjes worden behouden.

4. 2. Functionele aspecten

4.2.1. Wonen en erfbebouwing

Bestaande woningen

Voor de Waterwijk is de belangrijkste opgave de verbetering van de woningen en de sfeer van de woonomgeving. In ruimtelijk opzicht hebben de veranderingen enerzijds betrekking op de verbetering van de openbare ruimte op straat- en/of buurniveau en anderzijds op meer woninggebonden ontwikkelingen, zoals de plaatsing van aan-/uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen. Bij dergelijke wijzigingen of toevoegingen geldt als uitgangspunt dat deze moeten bijdragen aan het herstel of de versterking van de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Daarnaast zijn het vaak de erfafscheidingen (met name schuttingen) in bestaande woonwijken die gedurende de jaren het ruimtelijk beeld zijn gaan bepalen. Voor de Waterwijk geldt als uitgangspunt voor erfafscheidingen dat deze moeten 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 voor de vormgeving. De eisen die voor de vormgeving gelden, zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

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

4.2.2. Bedrijven

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. Volgens de huidige situatie, biedt het terrein aan de Ketelmeerstraat ook mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel.

Bij perifere detailhandel gaat het om onder andere handel in auto's en autoaccessoires, woninginrichting en keukens en sanitair. Bedrijven die boten en caravans verkopen/repareren zijn in deze strook niet gewenst, in verband met de ruimtevragende producten en de uitstraling. Het beleid van de gemeente is erop gericht om dergelijke bedrijven op de grotere bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Noordersluis, Oostervaart) van Lelystad ruimte te bieden.

Merwede

Voor het terrein aan de Merwede geldt dat de bestaande bedrijven worden bestemd. In verband met de nabije ligging bij woningen, worden alleen nieuwe bedrijven in de lichtere categorieën (1, 2 en 3.1) mogelijk gemaakt. De combinatie van wonen en werken is op dit terrein mogelijk.

Larserboog

De Larserboog wordt een kantorenlocatie. Voor de invulling ervan worden de kenmerken uit de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV) gehanteerd, deze zijn:

- een binnenstedelijk kantorenterrein;
- kantoorhoudendheid is 100%, geen menging van functies tenzij naar aard en schaal passend;
- middelgrote kantoorgebruikers;
- 3000 m² tot 5000 m² uitgeefbaar bvo.

De kantorenlocatie wordt opgenomen op de ruimtelijke verbeelding.

4.2.3. Voorzieningen

Uitgangspunt is dat de bestaande voorzieningen worden gehandhaafd en als dusdanig worden bestemd. Eventuele, reeds voorziene, ingrepen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiermee wordt onder andere de realisatie van een sportterrein met bijbehorende bebouwing in de oksel van de Zaanstraat en Merwede bedoeld.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

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

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

Handboek bestemmingsplannen Lelystad

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

5. 1. De bestemmingen

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

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De gebouwtjes voor 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 omgevingsvergunningvrij zijn. Een planologische regeling is daarom niet nodig.

Bedrijventerrein - 2

De bestemming "Bedrijventerrein - 2" is toegekend aan de zelfstandige bedrijven. Het betreft de bedrijventerreinen aan de Ketelmeerstraat en de Merwede. De toegestane vormen van bedrijvigheid zijn ontleend aan de voor Lelystad bekende beleid en de systematiek.

In bijlage 2 bij de planregels is de Staat van inrichtingen opgenomen, waarin is aangegeven welke bedrijven op basis van de categorisering mogelijk zijn. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen door de *Wet geluidhinder*, risicovolle inrichtingen en vuurwerkfabrieken zijn uitgesloten.

In de bestemming "Bedrijventerrein - 2" zijn bedrijven in de - in bijlage 2 bij de planregels opgenomen - categorieën 1, 2 en 3.1 mogelijk. Uitzondering vormen de gebieden met de aanduiding *Bedrijf van categorie 1 (b=1)*. In die gebieden zijn, in verband met nabij liggende woningen, uitsluitend bedrijven toegestaan die in de Staat van inrichtingen onder categorie 1 vallen.

Op het bedrijventerrein Ketelmeerstraat zijn zowel perifere en productiegebonden detailhandel toegestaan. Productiegebonden detailhandel in voedings- en genotmiddelen wordt uitgesloten.

Verder is ook een strook aangeduid waarbinnen bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt. De betreffende gronden hebben de aanduiding "*bedrijfswoningen toegestaan*".

Voor Merwede geldt als beleidsuitgangspunt dat in dit gebied alleen productiegebonden detailhandel mogelijk is. Hieronder wordt verstaan 'detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces'. Deze functie is ondergeschikt aan de productiefunctie en wordt, gezien de beperkte ruimtelijke en milieuhygiënische consequenties op de omgeving als een passende functie op Merwede beschouwd.

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

Hoewel er enkele verschillen in de typen bedrijvigheid zijn, zijn de bebouwingmogelijkheden op beide terreinen op dezelfde manier vastgelegd. Voor beide terreinen zijn de bestaande bouwmassa's door middel van bouwvlakken, een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte (op het plan) vastgelegd. Verder is een afwijkingsmogelijkheid (door middel van een omgevingsvergunning) opgenomen die het, om 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.

Wanneer op de bedrijventerreinen zelfstandige kantoren voorkomen, worden deze specifiek aangeduid met 'kantoor'. Hetzelfde geldt voor zelfstandige sportvoorzieningen (zoals een sportschool), deze krijgen de aanduiding 'sport'.

Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hier om groen dat in de ruimtelijke hoofdopzet 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.

Kantoor

Voor het gebied in de Larserboog is de bestemming "Kantoor" opgenomen. Binnen deze bestemming worden kantoren met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld pakeervoorzieningen) mogelijk gemaakt. Horeca en detailhandel worden in deze bestemming uitgesloten. Voor de bouw van gebouwen gelden een maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage, beiden zijn opgenomen op het plan. Ter hoogte van de Oostranddreef is een hogere bebouwing toegestaan dan in het overige gebied. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging naar de bestemming "Bedrijventerrein - 2", dit echter onder de voorwaarden dat na wijziging de regels van die bestemming "Bedrijventerrein - 2" van toepassing zijn en de bedrijven naar aard en schaal passend zijn in de directe omgeving.

Maatschappelijk

Deze bestemming treft een regeling voor de maatschappelijke functies in het plangebied, zoals scholen en gebouwen met een medische functie. De bouwvlakken, waarbinnen de gebouwen moeten liggen, zijn afgestemd op de bestaande contouren van het gebouw. Specifieke functies, zoals een kinderdagverblijf, zijn in de verbeelding en regels specifiek aangeduid.

Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan de nodige ruimte. De maximale bouwhoogte, die zoveel mogelijk is afgestemd op de bestaande situatie, is op de kaart aangegeven. Voor de regeling van het gebruik, bieden de van toepassing zijnde planregels de nodige ruimte. De bestemming voorziet in een ruime omschrijving voor maatschappelijke functies.

Sport

Het gebied in de oksel van de Zaanstraat en Merwede heeft de bestemming Sport. Het genoemde gebied is overigens nog niet als zodanig in gebruik.

Bebouwing op de betreffende gronden is mogelijk. Voorwaarde is dat de bebouwing binnen het op de verbeelding van het plan aangegeven bouwvlak wordt gerealiseerd.

Om te voorkomen dat de bebouwing te grootschalig wordt, is een maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage opgenomen. Het percentage is in het bouwvlak aangeduid. Daarbij is in de bouwregels rekening gehouden met lichtmasten. Deze mogen niet hoger zijn dan 15,00 meter. Tot slot zijn voor de overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ook bouwregels 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 erfbebouwing te situeren.

De grens van de bestemming "Tuin" ligt voornamelijk tegen de voorgevel 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 zijn dit de Larserdreef en Oost-randdreef. Om de ontsluitingsfunctie van deze wegen te garanderen, is een dwarsprofiel voor deze wegen bij het plan opgenomen. Deze profielen mogen niet zonder meer gewijzigd worden.

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 - Verblijfsgebied

Voor de gronden waarbij de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving geldt de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". 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 in Waterwijk-Zuid. Ook behoren de aangrenzende parkeervoorzieningen en de groenvoorzieningen tot de bestemming. Vrijstaande bergingen en/of garageboxen zijn binnen de bestemming aangeduid met "*bergingen toegestaan*". 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, 3, 4 en 5

In het plangebied is voornamelijk sprake van projectmatige woningbouw. Er is op kleine schaal sprake van vrije sectorwoningen (aan de Nieuwe Waterweg). Om deze reden is er sprake van twee systemen. Bij de projectmatige woningbouw ligt de stedenbouwkundige structuur en de situering van de woningen exact vast. In deze gevallen is gekozen voor een systeem, waarbij de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak. Uitstekende bouwdelen aan de voorgevel van een woning, zoals ingangpartijen en portaaltes worden niet meegerekend. Dit geldt ook voor uitstekende delen van het hoofdgebouw aan de achterzijde.

Daar waar sprake is van vrijstaande woningen is gekozen voor een systeem waarbij het bouwvlak iets ruimer om het hoofdgebouw gelegd.

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 gekozen voor een onderscheid in een vijftal woonbestemmingen. Hiervan komen de woonbestemmingen 1, 3, 4 en 5 in het plangebied voor.

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 voor de daken (al of geen verplichte kap en dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woonbestemmingen:

Wonen	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met kap.	max 3,50 m	max 10,00 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 7,00 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 bouwvlak mogen bedragen.

Voor elk type woonbestemming gelden dezelfde erfbebouwingsbepalingen, afwijkingssmogelijkheden (omgevingsvergunning) en gebruiksregels. Een toelichting op deze bepalingen volgt hierna.

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

In de meeste gevallen (met name bij rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen) worden uitbreidingsmogelijkheden geboden buiten het bouwvlak. Bij vrijstaande woningen, waarbij het bouwvlak iets ruimer is gelegd, zijn ook uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak mogelijk. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een afwijkingregeling (omgevingsvergunning) onder bepaalde voorwaarden de nodige ruimte.

Bij de erfbebouwing geldt als uitgangspunt dat door de uitbreiding de woonsituatie van belendende percelen niet onevenredig mogen 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 erfbebouwing en een regeling treffen voor de bouwmassa, zoals (goot)hoogte, dakopbouwen en kapconstructies. Verder geldt voor de situering dat niet binnen de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd (zie ook onder het kopje "Tuin").

Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om, voor 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 toegestaan*" opgenomen. Deze aanduiding heeft betrekking op de zogenoemde 'woon-werkwoningen' aan de Merwede. 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

Steeds vaker bestaat 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 zijn beroepen als huisartsen, notarissen of advocaten.

Deze benadering sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen, omdat 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 bedrijfsvormen. 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 planregels).

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 onder de bestemming “Woongebouw” gebracht. Dit betreft het woongebouw aan de Rivierenlaan dat als specifiek ruimtelijk element is aan te merken. Als uitgangspunt voor de bestemming is de bestaande bebouwing gekozen. Dit is vastgelegd door middel van het bouwvlak en de hoogtebepaling op de verbeelding van het plan (respectievelijk maximaal 6 en 12 meter).

In het bouwvlak van de bestemming Wonen - Woongebouw is een aanduiding “bedrijf” aangegeven. Dit betekent dat ter plaatse van die aanduiding, in de eerste bouwlaag, een combinatie van woongebouw met dienstverlening en/of bedrijven mogelijk is. Bij de bedrijven gaat het om bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (bijlage 2 bij planregels). Uitgezonderd zijn geluidsgevoelige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Bij het woongebouw worden (losse) bergingen of stallingen mogelijk gemaakt. Deze moeten voldoen aan maximale maten voor de oppervlakte en de hoogte. Dergelijke gebouwen mogen alleen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Het woongebouw is 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. 2. Dubbelbestemmingen

Leidingen (Riool en Stadsverwarming)

De belangrijkste leidingen zijn door middel van een dubbelbestemming geregeld. In het plangebied zijn dit een rioolleiding (Leiding – Riool) en een stadsverwarmingsleiding (Leiding – Stadsverwarming). Rond de leidingen is een zone van 5 meter aangegeven, waarbinnen in principe geen gebouwen mogelijk zijn. De realisatie van gebouwen of bouwwerken is alleen mogelijk als vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Veiligheidszone LPG

De op de kaart voor “Veiligheidszone LPG” aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen, kantoren), vanwege de aanwezigheid van een LPG-installatie.

In de planregels zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De eerste is voor het verwijderen van de dubbelbestemming van de kaart, mits de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd. De tweede is voor de wijziging (verkleining) van de zone, dit echter alleen onder strikte voorwaarden.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is van belang te achterhalen of de maatschappij het plan uitvoerbaar vindt. De bestemmingsplanprocedure kent diverse momenten waarop de burgers en instanties hun mening over het bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. De bestemmingsplanprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is globaal als volgt opgebouwd:

Inspraak

De gemeente Lelystad heeft voor dit bestemmingsplan een inspraakperiode gehouden. Deze periode startte op 19 november 2009 en gedurende 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven. Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

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

Vooroverleg

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft vanaf 24 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Op 12 juli 2011 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

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 grondexploitatie-regeling 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), of door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Overeenkomst / exploitatieplan

Het bestemmingsplan regelt hoofdzakelijk de bestaande situatie. In het bestemmingsplan wordt echter de realisatie van bebouwing voor de sportvelden, in de oksel van de Zaanstraat en Merwede, mogelijk gemaakt. Daarnaast is de realisatie van de Larserboog geregeld in het bestemmingsplan. Dit zijn bouwplannen volgens het Bro, de grondexploitatie-wet is daarom van toepassing. De gemeente is verplicht in het Bro genoemde kosten voor de ontwikkeling van deze bouwplannen te verhalen. Daarvoor moet de gemeente bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen. Wanneer het kostenverhaal op andere wijze is geregeld, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, vervalt deze verplichting.

Verwacht wordt dat, voor de bouwplannen die bij recht mogelijk worden gemaakt, de gemeente en ontwikkelende partij door middel van een overeenkomst het kostenverhaal regelen. Wanneer dit niet het geval is moet voor de betreffende percelen alsnog een exploitatieplan worden opgesteld.

Uitvoerbaarheid

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn geheel voor rekening van de gemeente. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar. Nadere aanvulling hiervoor wordt in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

===