



## Raadsbesluit

Nummer: B11-14032

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 24 mei 2011;

overwegende:

- dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan De Groene Velden, het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken van 1 maart tot en met 11 april 2011 in de Stadswinkel ter inzage hebben gelegen en tevens digitaal konden worden geraadpleegd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl.;
- dat die terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor eenieder bestaande mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bij deze raad naar voren te brengen;
- dat 42 zienswijzen zijn ontvangen;
- dat deze zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van terinzageligging, zodat de indieners in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen;
- dat één zienswijze buiten de termijn is ontvangen, en niet in behandeling is genomen;
- dat het college van de gemeente Lelystad in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groene Velden 2011" de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen heeft opgenomen en daarbij heeft aangegeven of al dan niet aan de zienswijzen tegemoet kan worden gekomen, alsmede waar dit dan leidt tot wijziging;
- dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op grond van het bovenstaande en ambtshalve een aantal wijzigingen is aangebracht, vermeld op de Lijst van Wijzigingen;

gelet op de betreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

### B E S L U I T:

1. de "Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groene Velden 2011" vast te stellen;
2. de regels, toelichting en verbeelding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan De Groene Velden te wijzigen, conform de Lijst van Wijzigingen;
- 2a. burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven de bouwregels voor bestemming De Groene Velden (artikel 5) te wijzigen aangaande bestaande bouwpercelen met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> uitsluitend inzake verkleining van die bouwpercelen naar een minimumomvang van 5.000 m<sup>2</sup>;
3. met inachtneming van het gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan De Groene Velden met GML bestand NL.IMRO.0995.BP00019-VG01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond Grootchalige Basiskaart Nederland d.d.11-04-2011, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de door het college op grond van artikel 10, lid 2, sub b, Wet openbaarheid van bestuur, juncto artikel 25, lid 2, Gemeentewet opgelegde voorlopige geheimhouding ten aanzien van de bijlage inzake eventuele planschade, te bekrachtigen als bedoeld in artikel 25, lid 3, Gemeentewet.

Lelystad, 14 juni 2011.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

HB1105

de voorzitter,

M. Horselenberg

## Lijst van Wijzigingen

### **TOELICHTING**

>hoofdstuk 1.4, blz. 9 – aanpassen “het bestemmingsplan is conserverend van aard en staat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe” → wordt:

“het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat houdt in dat in dit plan sprake is van het overwegend voortzetten van de oorspronkelijke bestemmingsregeling. In hoofdzaak betekent dit het behoud van de bouwperceelgrootte en de beoogde activiteiten. Alleen het uitoefenen bedrijfsmatige activiteiten wordt niet langer verplicht gesteld. In de hoofdstukken 4.3 en 5.1 wordt hier op teruggekomen.

#### >3.6.2. Externe veiligheid

Aanpassen:

“Op de risicokaart van de provincie.....geval zou zijn” naar :

“De risicokaart van de provincie Flevoland geeft geen aanleiding voor de inschatting dat belemmeringen bestaan voor externe veiligheid.”

Inpassen:

“Daarnaast vormt het eventuele vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor geen knelpunt.”

>hoofdstuk 4, blz. 39 toevoegen

#### “4.2.5. Milieuvriendelijk gebied.

De activiteiten in het gebied De Groene Velden dienen – gezien de ligging tegenover het biologisch landbouwgebied noordelijk – vrij te zijn en te blijven van kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen. Het gebruik van niet-SKAL genormeerde bestrijding- en bemestingsmiddelen is derhalve niet toegestaan. Alleen op deze wijze wordt het ontstaan van natuurlijke conflict- en beïnvloedingssituaties voorkomen.”

>hoofdstuk 4.3 schrappen

>*nieuw* hoofdstuk 4.3, blz. 40 - aanpassen

Tekst *nieuwe* 4.3.1 → wordt:

“De Groene Velden was opgezet en ontwikkeld als een gebied voor kleinschalige bedrijven in de agrarische en semi-agrarische sector, als overgang tussen het stedelijke gebied en het grootschalige biologische akkerbouwgebied ten noorden. Daarbij werden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- \* een goede locatie aanbieden voor kleinschalige agrarische en semi-agrarische bedrijven waarvoor noch in de stad, noch in het buitengebied plaats is. In die zin is De Groene Velden in functionele zin een overgang tussen stad en platteland.
  - > In dit nieuwe bestemmingsplan blijft deze lijn gehandhaafd.
  
- \* De Groene Velden vormt ook in ruimtelijk opzicht een overgang tussen stad en platteland. De bebouwing staat, ten opzichte van de stad, op overwegend zeer ruime kavels. De bebouwingsdichtheid is laag en er zijn zichtlijnen naar het platteland. Bij de ontwikkeling van het gebied zijn de gronden overwegend uitgegeven in kavels van 5000 m<sup>2</sup> of meer om te voorkomen dat het open, agrarische karakter van het gebied verloren gaat en er stedelijk gebied zou ontstaan, vergelijkbaar met de nabij gelegen wijk Jagersveld.
  - > In dit nieuwe bestemmingsplan wordt hier geen verandering in aangebracht. Wel wordt de openheid op een andere wijze bewaakt: de bestaande bouwperceelgrootte wordt vastgelegd.
  
- \* Op grond van het (moeder-)bestemmingsplan De Groene Velden waren ter plaatse agrarische en/of semi-agrarische bedrijven toegestaan. Daarbij werd een bedrijfsmatigheids eis gesteld.

- > In het nieuwe plan blijft voor het gebied sprake van agrarische en semi-agrarische activiteiten. Echter, aan de hand van reacties in het kader van de koersbepaling van de gemeenteraad inzake de bestemmingsplan- herziening en aan de hand van communicatie inzake het ontwerpbestemmingsplan, wordt het volgende gesteld.

Geconcludeerd wordt dat:

- in overwegende mate niet of nauwelijks een hoofdinkomen kan worden gegenereerd;
- de activiteiten zich bevinden op het niveau van nevenactiviteit dan wel hobbymatige activiteit naast een ander hoofdinkomen;
- de eerder voor het gebied gewenste bedrijfsvoering (reëel agrarisch bedrijf) niet haalbaar blijkt.

Dit heeft het gemeentebestuur geleid naar het zoeken van aansluiting met de feitelijke situatie waarbij de bedrijfsmatigheid-eis wordt losgelaten.

- \* Op zich was De Groene Velden geen woongebied sec. Nog steeds beschouwt de gemeente het gebied niet als een woongebied sec. In hoofdstuk 5 komen de laatste twee punten terug. Overigens: de gemeente zal gepensioneerden, en overigen die uit noodzaak moeten stoppen, niet dwingen tot onredelijke maatregelen.”

>hoofdstuk 5.1 Planbeschrijving, deel Algemeen blz. 41 –aanpassen.  
Tekst 5.1 Algemeen → wordt:

“In het algemeen dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwaanvragen. De bestemmingen regelen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op verbeelding. De regels en verbeelding gaan vergezeld van een toelichting”

“Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling voor De Groene Velden. In hoofdzaak is het bestemmingsplan consoliderend van aard, hetgeen betekent dat de regeling is gebaseerd op het oorspronkelijke uitgangspunt. Namelijk dat het gebruik van het gebied niet zuiver agrarisch van aard is, en evenmin een zuiver woongebied is. Er is ervoor gekozen om het gebied een moderne regeling te geven, hetgeen aanleiding heeft gegeven de bestemmingsregeling op een aantal punten bij te stellen. Verder vloeit een aantal wijzigingen ook voort uit de huidige Wet ruimtelijke ordening, welke een aantal systematische eisen voorschrijft op het gebied van standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. In paragraaf 5.2. volgt een toelichting op de inhoud van de bestemmingen”.

>Tekstdeel 5.2. Toelichting op de bestemmingen → wordt:

“In deze paragraaf wordt per bestemming een toelichting gegeven”.

>5.2.3 blz. 42 – aanpassen  
Titel → wordt:

“5.2.3. De Groene Velden  
**Eén bestemming**

Het (moeder-)bestemmingsplan ging uit van twee bestemmingen: Randstedelijke gebied I en II. In het nieuwe bestemmingsplan wordt nu één bestemming gebruikt. Om de volgende redenen is er voor gekozen om voortaan uit te gaan van één bestemming:

- Op zich kenden de bestemmingen Randstedelijk gebied I en II naast onderscheid, toch ook een bepaalde overlap.

\* Er is niet langer meer gewenst om per deelgebied onderscheid in gebruik en functies te maken. De bedoeling is voor het gebied om over een eenduidige regeling te beschikken.

\* Er is gezocht naar wat ruimere mogelijkheden voor bewoners/ondernemers om een wellicht moderne en duurzamere onderneming te kunnen voeren.”

>Tekst 5.2.3 blz. 43 → wordt

#### **“Toelichting op gebruiksmogelijkheden**

De gronden met de bestemming De Groene Velden zijn bestemd voor agrarische en semi-agrarische bedrijven en / of activiteiten, met uitzondering van het houden van tweehoevigen (binnen de 3-km zone van het Centraal Veterinair Instituut aan de Houtribweg). Om welke activiteiten het hier gaat, wordt verwoord in de begripsbepaling (artikel 1 van de regels). Het begrip semi-agrarisch is ten opzichte van het (moeder-)bestemmingsplan wat ruimer van inhoud. Dit is een gevolg van aansluiting bij de feitelijke situatie. De invulling is daarmee toegesneden op het gebied De Groene Velden en vormt een “lokale” semi-agrarische opvatting. De bestemmingsomschrijving laat zien dat het niet meer verplicht is een bedrijfsvoering er op na te houden. In hoofdstukken 1.4, 4.4 en 5.1 is aangegeven waarom die opvatting, en die ten aanzien van de bouwperceelgrootte, is veranderd.

Aanvullend bestaan ook gebruiksmogelijkheden op het gebied van Bed & Breakfast<sup>1</sup>, de mogelijkheid voor aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

##### *Beleid Bed & Breakfast*

Het college van Lelystad heeft op 14 september 2010 besloten tot een Bed & Breakfast beleidsregel. Deze regel is lokaal gepubliceerd. Kort gesteld houdt de beleidsregel het volgende in. Een Bed & Breakfast is toegestaan wanneer er sprake is van een woonbestemming (niet zijnde bedrijfswoningen) of een agrarische bestemming. Er mogen maximaal 8 slaapplekken in ten hoogste vier ruimten voor nachtverblijf worden gecreëerd. De kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen. Er mag 30% van de brutovloeroppervlak van de gebouwen per bouwperceel worden ingericht voor een Bed & Breakfast. Er dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig te zijn, tenzij uit parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is.

##### *Beleid aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Algemeen beleid in Lelystad is ook dat mogelijkheid bestaat voor aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De daarop betrekking hebbende lijst met functies daaruit voortvloeiend is opgenomen als bijlage bij de regels. Artikel 5.4 van de regels gaat nader hierop in.

De in het plangebied aanwezige zorgboerderij, naschoolse opvang, kinderdagverblijf en logeershuis zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Hetgeen betekent dat deze functies alleen op de betreffende percelen zijn toegestaan.

De gemeente heeft binnen deze bestemmingsplanconstructie gestreefd naar evenwicht in regelgeving en de feitelijke situatie.

De gemeente heeft geconcludeerd - verwezen wordt naar 1.4 en 4.3 van deze toelichting – dat de bedrijfsmatigheid-eis moet worden losgelaten. Niettemin is niet sprake van wonen sec: gezien het karakter van het gebied dienen wel agrarische en semi-agrarische activiteiten bedrijfsmatig dan wel hobbymatig te worden uitgevoerd op de gronden. De gemeente geeft hiermee gehoor aan het punt van bedrijfsmatige activiteiten naar keuze. Maar ook wordt geconcludeerd dat het consoliderende bestemmingsplan tevens inhoudt, dat de bestaande kadastrale begrenzing wordt gehandhaafd. Ofwel, de bestaande afmetingen van het bouwperceel worden gehandhaafd en in de regels wordt dat opgenomen.

Die instandhouding van de bestaande oppervlaktemaat met de naar keuze bedrijfsmatige of hobbymatige agrarische en semi-agrarische activiteiten, waarborgt de eerder beschreven uitgangspunten voor het gebied De Groene Velden: de openheid, en dus het overgangskarakter van het gebied tussen stad en platteland. Op deze wijze wordt stedelijke versterking van het gebied

<sup>1</sup> het begrip “bedrijfswoningen heeft in deze B&B-regeling uitsluitend betrekking op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Het is gezien het karakter van het gebied De Groene Velden niet logisch om deze uitsluiting hier van toepassing te laten zijn: het betreft hier immers een agrarisch / semi-agrarisch gebied

tegengegaan. De gemeente heeft voor deze herziening dus niet gekozen voor het handhaven van de 5000 m<sup>2</sup> eis, noch voor het vrijlaten van de oppervlaktegrootte. Dit houdt in, dat splitsing van kavels in deze context niet meer mogelijk is.

### **Toelichting op bouwmogelijkheden**

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming twee bouwgrenzen van toepassing. De eerste bouwgrens [sba-01] geldt voor *niet* voor bewoning bestemde gebouwen. De andere bouwgrens (bouwvlak) geldt voor de overige bebouwing, inclusief kassen.

Op de verbeelding zijn tevens de maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximale bebouwingspercentage aangegeven.

Per bouwperceel is ruimte voor één (bedrijfs-)woning. Op basis van het gegeven naar keuze bedrijfsmatig dan wel hobbymatige agrarische of semi-agrarische activiteiten uit te oefenen, bestaat hier de mogelijkheid een bedrijfswoning of een "gewone" woning op te richten. Gewoon tussen aanhalingstekens, omdat eerder is aangegeven dat hier niet sprake is van een zuiver agrarisch gebied noch van een zuiver woongebied.

In het midden-noord deel van het gebied is de noordelijke bebouwingsgrens van het bouwvlak richting de Wortmantocht opgeschoven. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bebouwingbegrenzing ter linker- en rechterzijde. Ook is ter plaatse het maximale bebouwingspercentage gelijkgesteld met het maximale bebouwingspercentage van 10%, zoals die algemeen op omliggende percelen wordt gehanteerd. Hierdoor kan een mogelijkheid worden geboden aan de ter plaatse aanwezige ondernemers om duurzamere bedrijfsvoering te houden."

(Alsmede eventueel niet genoemde uit bovenstaande voortvloeiende vernummeringen)

## **REGELS**

### **\*Art 1 , Begrippen:**

1.7. wordt → (bedrijfs-)woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; in het geval het een bedrijfswoning betreft kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

toevoegen nieuw 1.8 bestaand bouwperceel

de omvang van het bouwperceel op de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan;

>1.32 en 1.33 vervallen vanwege de hantering van het begrip (dienst-)woning in 1.7

nieuwe nummering:

1.30 wordt →

1.31 productiegebonden detailhandel

>1.31 semi-agrarisch bedrijf / activiteiten

een bedrijf / activiteiten gericht op de handel in bloemen, planten en dieren en/of de bewaring van dan wel sportbeoefening met dieren, zoals een plantencentrum, fokken of kweken van dieren, hondenkennel –opvang en –africhtstation, pony- of paarden(koets)houderij, manege, imkerij met gerelateerde activiteiten, kleinschalige vormen van natuurgerichte educatie en workshops, tuinontwerpbureaus, hoveniersbedrijven, recreatieve of educatieve voorbeeld of siertuinen, vervaardiging plan- of bloemsieraden, detailhandel in tuinmeubelen / tuininrichtingsartikelen, koffie en theeschenkerijen;

1.32 uitbouw

(Alsmede eventueel niet genoemde uit bovenstaande voortvloeiende vernummeringen)

**\*Art. 5 Randstedelijk gebied I wordt → De Groene Velden**

5.1 wordt →

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor De Groene Velden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische en/of semi-agrarische bedrijven en/of activiteiten, met uitzondering van het houden van tweehoevigen, met inbegrip van ontsluitingswegen, parkeren, beplanting, groensingels, waterpartijen, alsmede voor:
- b. bed & breakfast activiteiten,
- c. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij',
- d. inafwijking van het bepaalde in lid 1.3 onder c, detailhandel in niet-levende tuinmaterialen tot maximaal 40% brutovloeroppervlakte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet levende tuinmaterialen';
- e. kinderdagverblijf, naschoolse opvang en logeershuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kdv, nso en logeershuis;
- f. kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kdv';
- g. langzaamverkeersroute, ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer.

5.2 Bouwregels

Bouwregels aangepast naar:

- a. de gebouwen, met uitzondering van kassen, uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen';
- c. de goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven; dit percentage geldt niet voor kassen;
- d. het bebouwingspercentage een percentage van de omvang van het bestaande bouwperceel is;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter moet bedragen;
- f. per bouwperceel niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> met kassen mag worden bebouwd;
- g. per bouwperceel één (bedrijfs-)woning mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- h. per (bedrijfs-)woning huishoudelijke bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 meter gebouwd mogen worden;
- i. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 9 meter mag bedragen.

5.3. Afwijken van de bouwregels  
"Bedrijfstechnische" schrappen

5.4 Afwijken van de gebruiksregels  
Benaming → wordt "Specifieke gebruiksregels"

Aanpassen 5.4.1 Aan-huis-verbonden.....→ wordt:

5.4.1. Aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige (aan-huis-verbonden)bedrijfsmatige activiteiten

Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast.
2. Het beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in het (bedrijfs-)woning, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen.
3. Het beroep/bedrijf dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend. Er mogen maximaal twee werkplekken zijn.
4. Alleen bedrijven/beroepen die voorkomen in bijlage Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.
5. ~~Bedrijven in categorie B, de meldingsplichtige activiteiten, die onder de Wet milieubeheer vallen zijn niet toegestaan.~~ *Zie Inlegvel Erratum*
6. Maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag gebruikt worden ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor bedrijfsmatige activiteiten en 100 m<sup>2</sup> voor aan-huis-verbonden beroepen.
7. Er dienen op het eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig te zijn.

Toevoegen:

#### 5.4.2. Bed & Breakfast

1. Een Bed & Breakfast is toegestaan, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
  - a) Er is sprake van
    1. een woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen of;
    2. een agrarische bestemming;
  - b) maximaal acht slaapplekken in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
  - c) de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen;
  - d) maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag ingericht worden voor de voorziening;
  - e) er dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig te zijn, tenzij uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
  - f) het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast. Reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g) het beroep/bedrijf dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
  - h) detailhandel is niet toegestaan tenzij het bestemmingsplan dit expliciet noemt.

\*Art 6 Vervalt

>alsmede uit bovenstaande voortvloeiende vernummering

### **VERBEELDING**

Aanpassing: algemeen kaartbeeld:

\* Ondergrond geactualiseerd (topografie en kadastraal)

Vervanging: onder Bestemmingen:

\* "Randstedelijk gebied I en Randstedelijk gebied II" vervallen en worden → "De Groene Velden"

Toevoeging: onder Functieaanduidingen:

\* (34-36) opname (zbo)

\* (49-51) opname (sdh-01)

\* (197) opname (sm-02)

Verwijdering:

\* bb

\* (sa-01)

Aanpassing: onder Maatvoeringaanduidingen:

- \* vergroting bouwvlak midden-noord (opschuiven noordgrens)
- \* bouwpercentage bouwvlak midden-noord naar 10



## Errata

- Lijst van Wijzigingen bestemmingsplan De Groene Velden

### 1. Verbeelding

Aanpassing:

*bestemming stuk grond tussen toegangsweg De Groene Velden en het Archeologisch Monument.*

Reden: De bestemming Verkeer die rust op het stuk grond tussen toegangsweg De Groene Velden en het Archeologisch Monument wordt bestemming DGV (De Groene Velden). Het betreft hier een stuk grond van een particulier.

Tegen deze aanpassing bestaan geen verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke en archeologisch-technische belemmeringen.

#### 1.a. Verbeelding

Aanpassing:

*verleggen zuidelijke bouwgrens in het zuid-oost gedeelte*

Reden: De zuidelijke bouwgrens in het zuid-oostelijke gedeelte van GV gaat lopen in het verlengde van die grens ten westen van de ontsluitingsweg GV. Het betreft hier het zoveel als mogelijk gelijk trekken van de bebouwingsgrens.

Daar zijn geen archeologisch-technisch, stedenbouwkundige en landschappelijke belemmeringen.

### 2. Regels

Aanpassing:

*Artikel 1 Begripsbepalingen*

*artikel 1.8 bestaand bouwperceel*

*de omvang van het bouwperceel zoals bekend bij het Kadaster per opnamedatum 1 mei 2011 – overeenkomstig de bij dit plan gevoegde kaart met kadastrale begrenzing - en in de zin van dit plan vastgelegd op de datum van vaststelling van het bestemmingsplan;*

Reden: Deze aanpassing wordt doorgevoerd ten behoud van de aan het gebied van de Groene Velden ten grondslag liggende visie: in ruimtelijk opzicht een overgang tussen stad en platteland, bebouwing op ruimte kavels, een lage bebouwingdichtheid.

Vernummeringen voortvloeiende uit aanpassingen artikel 1

#### 2.a. Regels

Aanpassing

*Artikel 5.4.1 Specifieke gebruiksregels*

*Verwijderen lid 5.*

Reden: Het gaat binnen de context om beroepen en activiteiten die passen binnen woningen en reeds bij de samenstelling zijn gescreend zijn op milieubelasting op de omgeving.

## 2.b. Regels

Toevoeging:

*Opname in artikel 5:*

### 5.5. Wijzigingsbevoegdheid

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bouwregels voor bestemming De Groene Velden (artikel 5) te wijzigen aangaande bestaande bouwpercelen met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> uitsluitend inzake verkleining van die bouwpercelen naar een minimumomvang van 5000 m<sup>2</sup>:*

- indien vaststaat dat gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen en*
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte wordt gerealiseerd en*
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling wordt gerealiseerd;*

Reden: Dit ruimtelijk instrument kan worden ingezet door burgemeester en wethouders om alle grote stukken grond vanaf 10.000 m<sup>2</sup> te laten verkleinen naar de algemene minimale omvang van 5000m<sup>2</sup>. Ook hier is sprake van de opvatting van de gemeente dat wonen sec niet aan de orde is. Het betreft dus niet aanpassing van het bedoelde gebruik in dat artikel.

## 2.c Regels

Aanpassing:

Artikel 8 Algemene gebruiksregels, de leden 1 en 2, worden vervangen door

### 8.1 Verboden gebruik

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

## 3. Toelichting

Toevoeging:

*Opname in hoofdstuk 5.2.3 De Groene Velden na "Toelichting op bouwmogelijkheden"*

Aan artikel 5 is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders toegevoegd. Dit ruimtelijk instrument kan worden ingezet door burgemeester en wethouders om alle grote stukken grond vanaf 10.000 m<sup>2</sup> te laten verkleinen naar de algemene minimale omvang van 5000m<sup>2</sup>. Dit instrument kan worden ingezet om zonodig een logische verhouding te bewerkstelligen tussen (open) grond, bestaande bebouwing, en gewenste bebouwing. Dit dient dan ter bevordering van een goede ruimtelijke ordening, evenwel binnen de uitgangspunten het gebied van de Groene Velden. In de tekst van het betreffende artikel is aangegeven dat het uitsluitend gaat om verkleining van bouwpercelen. Zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 4.3 en 5.2.3 van de toelichting luidt de opvatting dat wonen sec niet aan de orde is. Het gaat nog steeds om agrarische en semi-agrarische activiteiten.

- Nota Zienswijzen deel A (gemeenschappelijke items)

Aanpassing:

*item "Wel of geen 5000m<sup>2</sup>".*

Wijziging bestemmingsplan

Het bovenstaande gemeentelijk standpunt om een consoliderend plan vast te stellen en dus de omvang bestaande kadastrale perceelsafmetingen te handhaven betekent: deze afmetingen op te

nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat leidt tot een juridische wijziging van bestemmingsplan. In die zin volgt dan een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ter hantering van de omvang van bouwpercelen is informatie d.d. 1 mei 2011 uit het Kadaster betrokken. Die informatie wordt op kaartbeeld bij het bestemmingsplan gevoegd. De gemeenteraad is deze constructie voorgelegd in het raadsvoorstel van 24 mei 2011 ter vaststelling van het bestemmingsplan.

- **Voorgesteld Besluit Vaststelling bestemmingsplan De Groene Velden (incl. raadsvoorstel en raadsbesluit)**

Aanpassen:

*Voorgesteld besluit*

De raad voor te stellen:

1. De "Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groene Velden 2011" vast te stellen.
2. De regels, toelichting en verbeelding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan De Groen Velden te wijzigen, conform de Lijst van Wijzigingen.
  - 2a. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven de bouwregels voor bestemming De Groene Velden (artikel 5) te wijzigen aangaande bestaande bouwpercelen met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> uitsluitend inzake verkleining van die bouwpercelen naar een minimumomvang van 5000 m<sup>2</sup>.
3. Met inachtneming van het gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan De Groene Velden met GML bestand NL.IMRO.0995.BP00019-VG01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond Grootschalige Basiskaart Nederland d.d.11-04-2011 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Geheimhouding op te leggen als bedoeld in artikel 25, lid 1, Gemeentewet, op de bijlage inzake eventuele planschade.

Alsmede eventueel niet genoemde vernummeringen.

## **Nota Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan De Groene Velden 2011**

#### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan De Groene Velden heeft met ingang van 1 maart 2011 tot en met 11 april 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 42 zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn in de voorliggende nota samengevat en van commentaar voorzien.

In **deel A** worden de onderwerpen behandeld, die in meerdere zienswijzen als gemeenschappelijk hoofditem worden benoemd. Om hierop een eenduidig standpunt te kunnen formuleren heeft de gemeente er voor gekozen deze items te bundelen en in één keer integraal te behandelen. Indien dit aan de orde is, zullen wijzigingen die mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en adviezen kunnen worden doorgevoerd, worden toegelicht.

**Deel B** bevat (de samenvatting van) individuele zienswijzen en de reactie daarop.

## DEEL A

Uit de binnengekomen zienswijzen kunnen de volgende gemeenschappelijke lijnen en terugkerende thema's worden gedestilleerd:

### **A. Wel of niet 5000m<sup>2</sup>**

A. Een aantal indieners is van mening dat de gemeente moet vasthouden aan een *minimum kavelgrootte 5000 m<sup>2</sup>*.

A1. De indieners die graag willen verkavelen hebben uiteraard geen bezwaar tegen het *niet* opnemen van een minimum kavelgrootte.

B. De voorstanders van een kleinere minimum kavelgrootte kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> - maar niet kleiner dan 2000 tot 2500/3000 m<sup>2</sup>, zien hierin niet zozeer het vasthouden aan openheid, maar meer het realiseren van een groen stads-landschap in dit overgangsgebied met "een nieuwe openheidnorm" onder een gelijktijdige opsomming van toegestane activiteiten. De bestemmingsplanversie van juli 2010<sup>1</sup> sluit qua activiteitenpatroon daarop aan

### **B. Wel of geen bedrijfsmatigheid**

Twee van de indieners geven aan dat het niet correct is om de eis van bedrijfsmatigheid te handhaven dan wel aan te scherpen. Het is respectievelijk in strijd met vertrouwen en in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Hiernaast wordt gesteld dat in veel gevallen niet sprake is van exploitatie van een bedrijf, maar het hobbymatig bezig zijn met activiteiten; dat is niet wat het bestemmingsplan regelt, waardoor (illegaal) gebruik wordt genegeerd, hetgeen weer in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Alle indieners van dit punt, baseren zich op een toezegging van het college in een brief van juli 2004.

*De lijnen worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.*

### **● A. Wel of niet 5000m<sup>2</sup>**

A. Vasthouden aan minimum kavelgrootte 5000m<sup>2</sup>

\* Het opnemen van de minimum kavelgrootte van 5000 m<sup>2</sup> – zo stellen indieners - is conform toezeggingen en geschapen verwachtingspatronen.

\* De gemeente doet daarmee de toezegging gestand. Het opnemen van die minimumgrootte zal niet leiden tot een claim van deze indieners.

\* Het niet opnemen van de minimum kavelgrootte is dan juist strijd met eerlijkheid en gelijkheid. Kan tevens leiden tot claims in verband met het prijsverschil tussen bedrijfsbebouwing en woningbouw.

\*Tenslotte bewaart de altijd door de gemeente gehanteerde 5000m<sup>2</sup> de openheid van het gebied als overgangsgebied.

---

<sup>1</sup> betreft een ambtelijke, niet bestuurlijke versie

Algemeen wordt gewezen op het verlaten van de visie van weleer, die feitelijk door de gemeenteraad werd onderschreven door middel van het destijds vaststellen van het bestemmingsplan De Groene Velden.

Die verlaten visie bevat de (ruimtelijke) eis van het bewaren van de openheid van het gebied, door middel van de minimum kavelgrootte van 5000 m<sup>2</sup>. Deze maat is niet opgenomen in het (moeder)bestemmingsplan, maar wel gehanteerd in gesprekken met de ontwikkelaar van weleer, en in gesprekken met gemeente.

#### A1. Loslaten minimum kavelgrootte 5000m<sup>2</sup>

De indieners die graag willen verkavelen hebben uiteraard geen bezwaar tegen het niet opnemen van een minimum kavelgrootte. Daarbij wordt ook aangetekend door een indiener dat kavelsplitsing natuurlijk wel mogelijk moet blijven. Dus ook het bouwen van nieuwe (bedrijfs-)woningen.

#### B. 2000 of 3000m<sup>2</sup>

De voorstanders van een kleinere minimum kavelgrootte kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> - maar niet kleiner dan genoemd, zien hierin niet zozeer het vasthouden aan openheid, maar meer het realiseren van een groen stads-landschap in dit overgangsgebied met "een nieuwe openheidnorm" onder een gelijktijdige opsomming van toegestane activiteiten. De bestemmingsplanversie van juli 2010<sup>2</sup> sluit qua activiteitenpatroon daarop aan.



#### **Standpunt gemeente**

\*De gemeente is met de indieners van mening dat de oorspronkelijke visie op het gebied zo goed mogelijk moet worden bestendigd. Die visie van toen, komt neer op het mogelijk maken van een gebied met ruime kavels voor agrarische en (semi-)agrarische bedrijvigheid. Dit is dan een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en het landelijke gebied aan de noordkant. Hier wordt mogelijkheid geboden voor genoemde bedrijvigheid die niet in de stad, noch in het landelijk gebied een plaats kan vinden. Die overgang blijkt dus uit de ruimtelijke opzet en de bedrijvigheid in het gebied.

Het (moeder-)bestemmingsplan De Groene Velden is in die zin geschreven.

\*Door de zienswijzenindieners wordt ook verwezen naar de brief d.d. juli 2004 van het college, waarin het college aangeeft:

*"...Wij zijn van mening dat De Groene Velden een (semi-)agrarisch karakter moet houden, waarbij optimaal in gespeeld zal worden op de wensen van de ondernemers en bewoners in het gebied. Om dit (semi-)agrarische karakter te behouden, houden wij vast aan de minimale kavelgrootte van 5000 m<sup>2</sup>...."*

De uitspraak van het college is daar op dat moment gedaan naar bevind van zaken. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die een besluit neemt omtrent een bestemmingsplan. De gemeenteraad als bestemmingsplanwetgever beschikt namelijk in principe over een vrij ruime beleidsvrijheid in het kader van het treffen van planologische maatregelen.

\*De gemeenteraad heeft in november 2010 met de kaderstelling met zoveel woorden voor het bestemmingsplan aangegeven dat het gebied blijft zoals het is, en zo ook de planologische regeling.

---

<sup>2</sup> zie noot 1.

Het college overweegt aan de hand van de ontvangen zienswijzen, de kaderstelling van de raad en de door indieners van zienswijzen aangehaalde brief uit juli 2004 aangaande dit onderwerpdeel het volgende.

-Uit de opvatting van de vertegenwoordigde bewoners bij de raadsvergadering van 16 november 2010 bleek dat men De Groene Velden ziet als overgangsgebied tussen wat wordt genoemd een compacte stad en het agrarisch buitengebied.

-Ook uit de ontvangen zienswijzen komt naar voren dat deze opvatting ruim aanwezig is.

-Uit de opvatting van de raad komt naar voren, dat de destijds bij het vastgestelde (moederplan)bestemmingsplan gekozen ruimtelijke richting ook nu wordt voorgestaan: openheid, eigen karakter gezien de ligging tussen stad en platteland en minder stenig dan de stad.

Gehoord de inspraak van de vertegenwoordigde bewoners van het gebied De Groene Velden - als toelichting aangaande de kaderstelling door de raad d.d. 16 november 2011;

-gelezen de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan;

-en gelet de opvatting van de gemeenteraad,

stelt het college zich op het standpunt dat de raad (op dit punt) wordt geadviseerd een *consoliderend* bestemmingsplan vast te stellen.

Dit impliceert dat de bestaande kadastrale perceelsafmetingen worden gehandhaafd (sturingselement). Hiermee wordt het open karakter van het (semi-)agrarisch overgangsgebied tussen stad en platteland gewaarborgd. De controle op het bestemmingsplan is daarmee prima uit te voeren.

### **Wijziging bestemmingsplan**

Het bovenstaande gemeentelijk standpunt om een consoliderend plan vast te stellen en dus de omvang bestaande kadastrale perceelsafmetingen te handhaven betekent: deze afmetingen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat leidt tot een juridische wijziging van bestemmingsplan. In die zin volgt dan een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ter hantering van de omvang van bouwpercelen is informatie d.d. 1 mei 2011 uit het Kadaster betrokken. Die informatie wordt op kaartbeeld bij het bestemmingsplan gevoegd. De gemeenteraad is deze constructie voorgelegd in het raadsvoorstel van 24 mei 2011 ter vaststelling van het bestemmingsplan.

***Dit deel van de gemeenschappelijk luidende zienswijze wordt noch gehonoreerd, noch afgewezen. Hier is sprake van een raadsaanpassing.***

### **B. Wel of geen bedrijfsmatigheid**

Twee van de indieners van dit tweede gemeenschappelijke punt geven aan dat het niet correct is om de eis van bedrijfsmatigheid te handhaven dan wel aan te scherpen. Het is respectievelijk in strijd met vertrouwen en in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Hiernaast wordt gesteld dat in veel gevallen niet sprake is van exploitatie van een bedrijf, maar het hobbymatig bezig zijn met activiteiten; dat is niet wat het

bestemmingsplan regelt, waardoor (illegaal) gebruik wordt genegeerd, hetgeen weer in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Alle indieners van dit gemeenschappelijke punt, baseren zich op een toezegging van het college in een brief van juli 2004.

Als slot van een langdurige inventarisatie/handhavingfase heeft het college de bewoners / eigenaren geschreven omtrent de bevindingen per perceel, dat de activiteiten wel of niet passen, en ook:

*“...Daarnaast dienen de activiteiten die op de Groene Velden plaatsvinden een (semi-)agrarisch karakter te hebben, waarbij het van ondergeschikt belang is of de activiteiten bedrijfsmatig dan wel hobbymatig zijn. Dit laatste is een belangrijke beleidswijziging.*

*Wij zijn dan ook van plan de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan voor De Groene Velden te herzien. Hierbij zullen wij de (semi-)agrarische functies in het bestemmingsplan gaan uitbreiden. U kunt daarbij denken aan hoveniersbedrijven, tuinontwerpbureaus, diverse vormen van educatie, het verkopen van openbaar hout, het houden van een hondentrimsalon, de verkoop van dranken, vrije beroepen aan huis en verkoop van ter plaatse geproduceerde en be- en verwerkte artikelen. Bij het uitoefenen van bovenstaande activiteiten zijn verschillende randvoorwaarden gesteld. De belangrijkste randvoorwaarde is de ondergeschiktheid. Bovenstaande activiteiten moeten dan ook ondergeschikt en gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit die op de percelen uitgeoefend wordt..”.*

Men heeft aan deze uitspraak / stelling van het college uit 2004 ontleend, dat het onderscheid tussen bedrijfsmatigheid en hobbymatigheid verdwijnt, en daarmee de bedrijfsmatigheid wordt losgelaten. Dat is ook dan ook het appèl aan de gemeente. Men acht de eis van bedrijfsmatigheid op een perceel van 5000 m<sup>2</sup> niet reëel en dus niet correct omdat – zo wordt algemeen gesteld op basis van blijk uit de praktijk – de meeste bedrijfjes op die maat nauwelijks of geen inkomen kunnen bewerkstelligen.

### **Standpunt gemeente**

\*Uit de voorschriften van de geldende bestemmingsplan blijkt dat niet sprake is van een woongebied.

De gedachte achter De Groene Velden was dat dit een vestigingsplaats zou worden voor agrarisch getinte bedrijven in een overgangsgebied tussen stad en platteland. Of het soort bedrijf binnen deze visie paste, werd getoetst door een beoordeling van verplicht in te dienen bedrijfsplannen en door aankoop van grond in percelen van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan werd aan het gebied de bestemming (semi-)agrarisch gegeven. De eisen echter die het Landbouw Economisch Instituut en ook de hoogste bestuursrechter (de Afdeling Bestuursrechtspraak RvS) aan (semi-)agrarische bedrijven (lees: “reële agrarische bedrijven”) stellen, zijn hoger dan de eisen die de gemeente stelde.

Dit blijkt uit de minimale perceelsgrootte: een “reëel agrarisch bedrijf” dient doorgaans over minimaal één hectare (10.000 m<sup>2</sup>) te beschikken. Uit bijvoorbeeld (ABRS 200604190/1) komt naar voren dat binnen de rekenmethode voor niet-volwaardige, volwaardige of reële agrarische bedrijfsactiviteiten – **nederlandse grootte eenheid** - het getal 5, voor hobbymatige agrarische bedrijven staat; dat betreft dan de situatie in het landelijk gebied<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> (Vanaf 2010 is de Standaardopbrengst (SO) in gebruik. De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. Bedrijfstoeslagen en subsidies zijn niet in de normen opgenomen. Tot 2010 werden de Nederlandse grootte-eenheden (nge)



Het gebied De Groene Velden is niet landelijk gebied, doch een overgangsgebied.

\*De gemeenteraad heeft in november 2010 met de kaderstelling met zoveel woorden voor het bestemmingsplan aangegeven dat het gebied blijft zoals het is, en zo ook de planologische regeling.

Het college overweegt aan de hand van de ontvangen zienswijzen, de kaderstelling van de raad en de door indieners van zienswijzen aangehaalde brief uit juli 2004 aangaande dit onderwerpdeel het volgende.

-Uit de opvatting van de vertegenwoordigde bewoners bij de raadsvergadering van 16 november 2010 kwam naar voren dat veelal een rendabele exploitatie niet mogelijk is.

-Ook uit de ontvangen zienswijzen komt naar voren dat deze opvatting ruimschoots aanwezig is. Hiernaast wordt aangegeven dat de agrarische activiteiten doorgaans een nevenactiviteit zijn bij een hoofdinkomen of hobbymatig worden uitgevoerd. Men is de mening toegedaan dat een agrarische bedrijfsvoering zoals de bestemmingsregeling voorstelt, al lang niet (langer) mogelijk is. Ook wordt verwezen naar de Structuurplan 2015, dat het gebied typeert als woon-werk gebied.

Gehoord de inspraak van de vertegenwoordigde meerderheid van het gebied De Groene Velden - als toelichting aangaande de kaderstelling door de raad d.d. 16 november 2011;

-gelezen de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan;

-en gelet de opvatting van de gemeenteraad,

stelt het college zich op het standpunt dat het handhaven van de bedrijfsmatigheid-eis niet reëel is. Aansluiting moet worden gezocht bij de feitelijke situatie, hetgeen óók opgesloten zit in een consoliderend bestemmingsplan.

Niet kan sprake zijn van wonen sec.; gezien het karakter van het gebied dienen wel (semi-)agrarische activiteiten bedrijfsmatig dan wel hobbymatig te worden uitgevoerd. De raad wordt op dit punt aanbevolen aansluiting te zoeken bij de feitelijke situatie en af te zien van de bedrijfsmatigheid-eis. Ook op dit gebied luidt het voorstel een consoliderend bestemmingsplan vast te stellen.



### **Wijziging bestemmingsplan**

Het bovenstaande gemeentelijk standpunt om een consoliderend plan vast te stellen en dus af te zien van de bedrijfsmatigheid-eis, betekent een juridische wijziging van het bestemmingsplan. In die zin volgt dan een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

***Dit deel van de gemeenschappelijk luidende zienswijze wordt gehonoreerd.***

## ● Lijst van Wijzigingen

Bijlage

DEEL B

**Gemeentelijk standpunt op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
De Groene Velden.**

In deel A van de Nota zienswijzen Bestemmingsplan De Groene Velden 2011, is op een aantal terugkerende onderwerpen een algemeen gemeentelijk standpunt gegeven. In deel B volgen zonodig per indiener de specifieke punten. Deze zijn van een gemeentelijk standpunt voorzien. Op gelijklopende zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar een eerdere zienswijze en het daarbij behorende gemeentelijke standpunt. De letter W in de tweede kolom staat voor een door te voeren "wijziging" in het bestemmingsplan.

In verband met digitalisering zijn de zienswijzen verplicht geanonimiseerd.

Nr.		zienswijze en gemeentelijke standpunt
1-2		Indieners verzoekt om de notitiebundeling van de heer ..... (zie ook 24) nauw te betrekken bij de in gang gezette procedure.
24		<p>De essentie van deze notitie (bestaande uit deel 1 en deel 2) is als volgt:</p> <p>a. Ontbreken van duidelijk beleid kernkwaliteit In de ogen van de auteur zijn de ontstane conflicten terug te leiden tot een Babylonische spraakverwarring die zijn oorsprong heeft in de interpretatie van de door alle betrokken gewenste kernkwaliteit 'Open karakter van De Groene Velden'. Het ontbreekt aan één gemeenschappelijke taal. <i>Verzocht wordt in het bestemmingsplan een goede, eenduidige en logische uitleg te geven van wat dient te worden verstaan onder 'Open karakter van de Groene Velden'.</i></p> <p>b. Agrarische en/of semi-agrarische bedrijfsmatigheid Het maatschappelijk fundament van het vigerende plan wordt gevormd door de eis van agrarische en/of semi-agrarische bedrijfsmatigheid. Dit is de kern van alle onrust gebleken. <i>Gevraagd wordt om duidelijke definiëring van het begrip (semi-) agrarische bedrijvigheid. Wat wordt in het bestemmingsplan exact verstaan onder een (semi)agrarisch bedrijf? Welke eisen zijn er, hoe worden de regels dienaangaande gehanteerd en waar staan deze op schrift.</i></p> <p>c. Wat is het beleid voor (bedrijfs-)woningen? Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende duidelijkheid over woningbouw in het plangebied. <i>Gevraagd wordt duidelijkheid te geven over: Kunnen kavels worden opgesplitst en worden voorzien van een nieuwe woning?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Kunnen nieuwe woningen worden gebouwd op percelen die nu nog onbebouwd zijn?</i></li> <li>- <i>Wat is de minimaal toegestane perceelsmaat waarop gebouwd mag worden?</i></li> </ul>

		<p>- <i>Hoe verhoudt de aldus vastgestelde (wellicht flexibele) kavelmaat zich tot de eis van (semi)bedrijfsmatigheid, nu deze niet is geformuleerd?</i></p> <p>d. 5000m2 en bedrijvigheid  Indiener vraagt zich af of het karakter van De Groene Velden als gevolg van kavelsplitsing wel onder druk zou komen te staan. Volgens de indiener heeft de ruimtelijke en landschappelijk-ecologische uitstraling van het gebied niets te maken met het feit of de bewoners zich bevinden in "woon-woningen" of bedrijfswoningen. De uitstraling wordt bovendien niet of nauwelijks beïnvloed door kavelgroottes die zich bewegen in een reeks vanaf zo'n 2500m2.</p> <p>e. Overgangsrecht  <i>Artikel 13 Overgangsrecht gebruik</i> leidt tot de vraagstelling welke borging hier eigenlijk gegeven wordt. Immers, lid 4 ontkracht lid 1; in combinatie met het gegeven dat het Ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk identiek is aan het vigerende Bestemmingsplan, leidt dit de vaststelling dat het hier om een loze paragraaf moet gaan.</p> <p>f. <i>Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken.</i>  Toch is de paragraaf Overgangsrecht noodzakelijk. Echter om andere redenen. Het hoe en waarom wordt helder aangegeven in deel 1 OVERWEGINGEN en heeft alles te maken met de eisen van bedrijfsmatigheid en de afwijzing van de functie Wonen. Het is noodzakelijk dat het Ontwerpbestemmingsplan dienaangaande heldere uiteenzettingen geeft, anders dan verwijzingen naar maatpakkenwerk.</p> <p>g. Conclusie  De conclusie is dat het Ontwerpbestemmingsplan in de voorgelegde vorm niet beschikt over een fundament dat de stormen kan doorstaan. Er worden eisen van bedrijfsmatigheid gesteld die op grond van het afwezig zijn van exacte definiëring multi-interpretabel zijn, er wordt gespeeld met amoebe-achtige perceelsnormering en uitsluitend gewerkt vanuit een defensieve, conserverende invalshoek die niet veel goeds voor de toekomst voorspelt. Er valt op geen enkele wijze eer te behalen aan het opstellen van een Ontwerpbestemmingsplan dat voort dient te komen uit bestuurlijk opgelegde vrees voor planschades van deze en gene. Het is voorts zinloos om aantoonbare frustraties over en weer uit het verleden te kopiëren en vervolgens identieke onrust te laten creëren die tot zoveel misplaatste, maar niettemin begrijpelijke kwalificaties over en weer leidden in het verleden. Daarom is deel 2 KERNKWALITEIT geschreven. U wordt allen uitgenodigd om deel 2 nader te bestuderen, in een poging met elkaar het thans voor ons liggende Ontwerpbestemmingsplan De Groene Velden bij te stellen in de in potentie door alle partijen gedragen richting die in die notitie wordt aangegeven. <i>De richting die inhoudelijk correct is, recht doet aan gevestigde belangen in de volle breedte en daardoor maatschappelijk gewenst en in economisch opzicht niet leidt tot welke planschadeclaim dan ook!</i></p> <p>h. Bestemming Randstedelijk gebied I en II<sup>1</sup>  Het vasthouden aan de onderverdeling Randstedelijk gebied I en II is niet erg zinvol.</p>
--	--	---

<sup>1</sup> nieuwe benaming wordt: De Groene Velden, zie gemeentelijk standpunt

		<p>Zowel de activiteiten als de geïntroduceerde bestemmingen dubbelen elkaar immers intensief. Beperkte detailhandel komt in I en II veelvuldig voor, voorbeeldtuinen zijn meer in I dan in II te vinden en natuurlijk wordt er naast agrarisch ook veel aan semi-agrarisch gedaan in II, hetgeen dan ook vermeld moet worden (deze laatste onvolkomenheid vindt overigens zijn oorsprong in het vigerende bestemmingsplan, waar hij ook al is terug te vinden, zie Artikel 5 en 6 Randstedelijk gebied).</p> <p>i. Voorkomen ecologische waarden Wat betreft het vóórkomen van ecologisch waardevolle organismen, kan de auteur dezes bij wijze van smaakmaker meedelen dat de gevlekte rietorchis zich in twee bladvarianten en drie kleurvarianties inderdaad op De Groene Velden heeft gevestigd (ook in de droge bermen). Voorts komt er knikkend nagelkruid voor, in zuivere vorm en overgangsvormen, en zijn kleine watersalamanders, gewone padden, twee soorten groene kikkers en bruine kikkers zeer talrijk aanwezig. Witgesterde blauwborst broedt op het terrein. De Wijngaardslak heeft er zijn domicilie gekozen. De fraaie Hoornaar bouwt er jaarlijks op minstens vijf plekken zijn nest, gezusterlijk naast andere wespesoorten als de Middelste Wesp, de Duitse Wesp en de Saksische Wesp. Zeldzame grondbijen vrolijken de bermen op in het voorjaar. De vlinderrijkdom is er spectaculair. Strikt beschermde paddenstoelen verschijnen in de taluds en bermen. Vogeltellingen komen inmiddels uit op een aantal van ver boven de 100 soorten gastvogels per jaar. Tellingen van de afgelopen jaren geven daarnaast een nestdichtheid in de meest noordwestelijke hoek aan van 53 broednesten per hectare, verdeeld over 31 vogelsoorten, waarbij het merendeel van die nesten ook nog eens meermalen per seizoen wordt benut. Egels, vossen, hermelijnen en wezels...de Groene Velden zijn nu al een ecologische parel van Lelystad. <i>Het karakter van dit gebied is ontstaan als gevolg van de inrichtingsdrang van aanwezige bewoners. Bewoners die er welhaast geen van allen een bedrijf op na houden, prettig wonen en groenere vingers hebben dan de gemiddelde Lelystedeling.</i></p>
		<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. en b. in de toelichting op het bestemmingsplan {maar ook in deel A van de “Nota zienswijzen Bestemmingsplan De Groene Velden (2011)” } wijdt de gemeente aandacht aan deze beide punten. Verzocht wordt het gestelde in de toelichting dienaangaande te beschouwen als de beantwoording op de punten.</p> <p>c. Het Groene Velden gebied is niet een woongebied sec. Wat dit onderwerp aan gaat wordt verwezen naar de gemeenschappelijke zienswijzen beantwoording deel A van de “Nota zienswijzen...” .</p> <p>d. Van dit standpunt wordt kennis genomen. Ook hier wordt verwezen naar deel A van de “Nota zienswijzen...”</p> <p>e. Deze stelling wordt als onjuist gezien. Bij lid 1 van artikel 13 wordt bedoeld het nieuwe bestemmingsplan. Lid 4 spreekt van het zogeheten moederplan en duidt op omstandigheden die daarmee reeds in strijd zijn. Deze bepaling - en die onder f. – is overigens een</p>

	W	<p>standaardbepaling, die landelijk geldt.</p> <p>f. Verwezen wordt naar het gestelde onder e.</p> <p>g. Wat dit punt aan gaat wordt eveneens verwezen naae deel A van de “Nota zienswijzen...” en het (nieuwe) bestemmingsplan zelf.</p> <p>h. Het onderscheid tussen de twee bestemmingen wordt losgelaten. De nieuwe bestemmingsnaam wordt De Groene Velden.</p> <p><b>In die zin wordt dit onderdeel van de zienswijze gehonoreerd.</b></p> <p>i. Wordt voor kennisneming aangenomen.</p>
24a		<p>Indiener merkt op dat</p> <p>a. op zijn locatie van den beginne af een imkerij gevestigd; alle producten die met de bijenteelt te maken hebben worden er verstrekt. Centraal staat hierbij ecologische voorlichting. Tevens is hier een galerie die – naast algemene voorlichting over ecologie - met het voorgaande te maken heeft en er is een proeverij. Indiener vreest, gezien de verdeling in het ontwerpplan in Randstedelijk gebied I en II op grond van de onderscheiden activiteiten, dat zijn bedrijfsmatige activiteiten meer onder II dan I vallen – die van toepassing is op zijn locatie. Hij pleit voor opheffing van de verdeling I en II, omdat I en II breed door elkaar heen lopen in het gehele gebied</p> <p>b. In het kader van de aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is op zijn locatie ook een medisch zorgbureau EcoMedie gevestigd. Dit bureau houdt zich met name bezig met de verstrengeling van reguliere medische zorg en alternatieve zorg binnen ecologische kaders, dit met tot doel versneld herstel van patiënten te bevorderen. De ecologisch ingerichte tuinen van het complex, de parkachtige structuren, de imkerij en plantenteelten vormen samen met het ontstane, rijke vogelleven heilzame achtergrondsymfonieën voor het beoogde lichamelijke en geestelijke herstel van de patiënten. Om te voorkomen dat achteraf misverstanden zouden ontstaan waar het gaat om doelstelling en gebruik van het complex, verzoek ik u de tekst van het Ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de basis voor dergelijke conflictstof tijdig wordt weggenomen. Dit klemt temeer omdat er in het plan thans in zeer beperkte mate en op de kaart aangegeven plekken specifieke functies zijn ondergebracht als Zorgboerderij en dergelijke. Groene Velden 130 is geen Zorgboerderij, laat dit helder zijn. Het is wel een kleinschalig Centrum voor Zorg, rustend op ecologische-medische principes.</p> <p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. Indachtig het gestelde onder 1-2/24 punt h. wordt aangetekend dat met het bestemmingsplan geen conflict zal ontstaan.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd.</b></p> <p>b. De gemeente ziet niet het mogelijke conflict waar op indiener doelt. Ondanks de letterlijke afwezigheid van de aangegeven functie op onderdeel “aan huis verbonden</p>

		<p>beroepen”, is de functie passend gezien de (waaronder) opsomming.</p>
3.		<p>a. Niet opgenomen in het bestemmingsplan zijn mijn in uw brief d.d. 22 juli 2004 genoemde bedrijfsactiviteiten “in- en verkoop van Koikarpers en aanverwante artikelen”. <i>Graag de activiteiten opnemen in het definitieve bestemmingsplan</i></p> <p>b. In genoemde brief wordt aangegeven dat het van ondergeschikt belang is of de activiteiten bedrijfsmatig dan wel hobbymatig zijn. Deze beleidswijziging wordt slechts op 1 kavel teruggezien. <i>Graag deze beleidswijziging van toepassing laten zijn voor alle bewoners</i></p> <p>c. Op perceel Groene Velden 154 is een functieaanduiding bed &amp; breakfast. De partner heeft d.d. 9 febr. aanvraag voor bed &amp; breakfast ingediend. <i>Graag deze functieaanduiding ook op perceel GV 42 van toepassing laten worden.</i></p> <p>d. In de genoemde brief wordt aangegeven dat u optimaal zult inspelen op de wensen van de ondernemers en bewoners in het gebied. Betrokkene wenst een kinder mini zoo informatiecentrum op te richten. <i>Graag deze wens voor het perceel terug laten komen in het bestemmingsplan De Groene Velden, bijv. middels een functieaanduiding.</i></p>
	<p>W</p> <p>W</p>	<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. De genoemde activiteiten passen in de aangepaste begripsbepaling van semi-agrarisch bedrijf / activiteiten (fokken of kweken van dieren)</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd.</b></p> <p>b. “Inzake dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de gemeenschappelijke zienswijzen beantwoording deel A van de “Nota zienswijzen...”</p> <p>c. Het voeren van een bed &amp; breakfast valt onder algemeen beleid. Aan die activiteit zijn specifieke regels gebonden. <i>Het algemene beleid zal van toepassing worden op het gebied van De Groene Velden.</i></p> <p><b>In bovenstaande zin wordt dit onderdeel van de zienswijze gehonoreerd.</b></p> <p>d. Betreffende deze wens is (nog) niet duidelijk welke de eventuele effecten op het gebied zullen zijn. Hierbij moet worden gedacht aan invloed op het gebied in ruimtelijke zin: aantallen bezoekers, verkeersaantrekkende werking, en dergelijke. Voorts zullen milieuaspecten moeten worden onderzocht. Het initiatief dient te worden beoordeeld aan de hand van een ondernemingsplan van betrokkene. Het initiatief en de informatie zijn in dit stadium respectievelijk te jong en te gering om te worden meegenomen in het bestemmingsplan. Mocht uit de uiteindelijke beoordeling van het ondernemingsplan en bijbehorende onderzoeksresultaten blijken dat het initiatief passend kan zijn in het gebied, dan kan het instrument Omgevingsvergunning worden gehanteerd.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet</b></p>

		<b>gehonoreerd.</b>
4.		Mist in het ontwerpbestemmingsplan zijn Boerderijwinkel en de Eierautomaat.
		<b>Gemeentelijk standpunt:</b> De Eierautomaat is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Het bouwwerk past in het bestemmingsplan en behoeft geen eigen bestemming of aanduiding. Binnen de productgebonden detailhandel zijn mogelijkheden voor een gebiedsgerelateerde boerderijwinkelfunctie. Hierbij wordt opgemerkt dat (mini-)supermarkten uiteraard niet toegestaan zijn.
5.		<p>a. Ontheffing zonder bedrijfsactiviteit op Groene Velden Als gevolg van priveomstandigheden was indienster genoodzaakt de bedrijfsactiviteiten te staken. Vanuit de gemeente heeft zij toen een schriftelijke bevestiging gekregen dat ze ontheffing kreeg van het bestemmingsplan en er zonder bedrijfsactiviteit mocht blijven wonen. <i>Indienster verzoekt de gemeente om zich te houden aan deze eerder gemaakte afspraak..</i></p> <p>b. Minimale kavelmaat 5000m2 Indienster heeft sinds 2 jaar de woning te koop staan. Het blijkt echter dat het met 5.000 m2 zeer lastig is om een rendabel semiagrarisch bedrijfsplan te maken. Veel belangstellenden zijn hierdoor afgehaakt en is het perceel nog niet verkocht. Tegelijkertijd bestaat de vrees dat zonder het opnemen van een minimale kavelmaat de bestaande kavels in te kleine kavels worden opgedeeld en dat daarmee de waarde van de woning en de verkoopbaarheid verder zullen afnemen. Verzocht wordt een minimale kavelmaat van 3.000 m2 in het bestemmingsplan op te nemen. Alleen zo kan de openheid van het gebied gewaarborgd blijven.</p> <p>c. Bedrijfsmatigheid Indienster is van mening dat de bedrijfsbestemming losgelaten kan worden. Dit zou op basis van vrijwilligheid moeten worden. Men mag wel een semiagrarisch bedrijf hebben, maar het hoeft niet.</p> <p><b>Gemeentelijk standpunt:</b> a. De gemeente zal niet tornen aan een gemaakte schriftelijke afspraak. b. Inzake dit onderdeel wordt korthedshalve verwezen naar deel A van de "Nota zienswijzen..." c. Ook inzake dit onderdeel wordt korthedshalve verwezen naar deel A van de "Nota zienswijzen..."</p>
6.		<p>a. Verzoek opnemen opvang van honden De zienswijze van indienster bestaat hierin, dat de gemeente via regelgeving er zorg voor dient te dragen, dat haar bedrijfsactiviteiten op perceel Groene Velden 41-43 passen binnen het vast te stellen bestemmingsplan voor de Groene Velden. Deze activiteiten bestaan uit "opvang van honden, het geven van training en advies aan eigenaren van honden c.q. aan honden en het fokken van honden".</p> <p>Indienster constateert dat de activiteiten niet zijn opgenomen in het ter inzage gelegde</p>



		<p>ontwerpbestemmingsplan. Indienster stelt dat de gemeente dus niet handelt in overeenstemming met eerder gedane berichten ter zake, en niet handelt in overeenstemming met de gedane positieve stelling in de beroepszaak milieuvergunning bij de Raad van State. Hierdoor wordt indienster belemmert in haar bedrijfsuitvoering. Zij verzoekt de gemeente genoemde bedrijfsmatige activiteiten op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan voor De Groene Velden.</p> <p>b. Bestemming Randstedelijk gebied I en II Indienster vraagt zich af waarom in het gebied de Groene Velden blijvend is gekozen voor een verdeling in Randstedelijk gebied I en II. Als indienster woonachtig was geweest in Randstedelijk gebied I, zo stelt indienster, dan hadden hier agrarische en semi agrarische bedrijven gevoerd mogen worden en dan waren haar activiteiten reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (verwijst naar hoofdstuk 1 inleidende bepalingen, begripsbepalingen r en r1).</p>
	W	<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. Uitgaande van het gegeven dat het bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft, ziet de gemeente in principe geen bezwaar tegen het opnemen van de activiteiten van de indienster (zie aangepaste begripsbepaling van semi-agrarisch bedrijf / activiteiten). De invloed van de activiteiten op de ruimtelijke omgeving is niet dusdanig, dat deze de toelating in de weg staat. Wel dient rekening te worden gehouden met geldende regels op het gebied van (landelijke) milieuwetgeving.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd</b></p> <p>b. Inzake dit punt wordt verwezen naar zienswijze 1/2/24 h. en bijbehorend standpunt.</p>
7.		zie 1-2/24
9		Zie 1-2/24
10		<p>Hierbij geeft indiener zijn zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "De Groene Velden". Het unieke karakter van de Groene Velden is voortgekomen uit de bijzondere opzet van het gebied, waarvan de kaders en regels op het huidige nog vigerende bestemmingsplan staan aangegeven en zo gewaarborgd zijn.</p> <p>Het is zeer terecht dat u dit unieke gebied wilt handhaven (conserveren) door het bestemmingsplan en het beleid ongewijzigd voort te zetten. Aan het bestemmingsplan en het beleid ontleent de burger zijn rechtszekerheid.</p> <p>Ten aanzien van Groene Velden <u>189 t/m 197</u> zou indiener volgende opmerkingen verwerkt willen zien in het nieuwe bestemmingsplan. Deze opmerkingen hebben betrekking op de actualiteit van de ondergrondkaart en op de aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>a. Met betrekking tot de ondergrond van de bestemmingsplankaart. Het object Groene Velden 197 ten oosten van het hoofdgebouw Groene Velden 193/195 is gelijk aan de afmetingen van het object Groene Velden 189/191 ten westen van het hoofdgebouw Groene Velden 193/195. Dit is niet als zodanig op de ondergrondkaart aangegeven! <i>De actuele situatie dient derhalve nog juist aangegeven te worden op de plankaart.</i></p>

		<p>b. Met betrekking tot de aanduidingen van de bestemmingsplankaart.  Het object Groene Velden 189/191 is aangeduid met [sm-02] - specifieke vorm van maatschappelijk- kdv, nso en logeershuis. Het object Groene Velden 197 is niet als zodanig aangeduid, maar is wel als zodanig verleend en in gebruik (bouwvergunning B050829). Voor het object Groene Velden 189/191 is een artikel 19 lid 2 procedure gelopen, maar voor het object Groene Velden 197 werd dit niet nodig bevonden. <i>Derhalve de aanduiding [sm-02] - specifieke vorm van maatschappelijk - kdv, nso en logeershuis - nog vermelden.</i></p> <p>c. Vanaf de eerste planvorming van de Groene Velden is voor het terrein Groene Velden 189 t/m 197 een bedrijfsplan met de werknaam "Buitenveld" overlegd. Een "landgoed" in de stijl van de 19e eeuw, met monumentale bebouwingen en beplant met fruitbomen, noten, aardbeien, frambozen, bramen, bloemen, kruiden en groenten etc. In de "Visie op Hoofdlijnen" van maart 1996 is het landgoed als één van de "draggers" van het gebied aangeduid. Het landgoed "Buitenveld" is dan ook van aanvang af een integraal en onlosmakelijk onderdeel op de Groene Velden geweest.  U zou het landgoed opnemen als een apart onderdeel van het te maken bestemmingsplan, deel C, concept voorontwerp bestemmingsplan d.d. 22 oktober 1997 - een landgoed van 2 / 3 ha, met monumentale representatieve bebouwingen met de daarbij behorende functies en beplantingen.  De bouwvergunningen voor de bebouwingen van het landgoed zijn door u verstrekt. Echter, het landgoed is nog niet specifiek benoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Door Groene Velden 193/195 nu wel specifiek te bestemmen als landgoed, wordt het duidelijk en verklaarbaar waarom het gebouw groter is dan de genoemde 750 m3 inhoud.  Het monumentale representatieve hoofdgebouw verenigt de functies van (bedrijfs)woning en bij een landgoed behorende (bedrijfs)ruimten.  Het specifiek benoemen van Groene Velden 193/195 als landgoed is ook van belang voor de toekomstige ontwikkeling. Op 17 februari 2010 heeft indiener een verzoek doen toekomen voor de aankoop van het bosperceel tussen de Groene Velden en de Binnenhavenweg, om zodoende een formele landgoedstatus, dat voldoet aan de Natuurschoonwet, te verkrijgen.  Derhalve acht hij het noodzakelijk Groene Velden 193/195 te benoemen als landgoed, met monumentale representatieve bebouwingen en de daarbij behorende functies en beplantingen.</p> <p>d. Secundair aan het voorgaande wil indiener er op wijzen dat de toelichting ruimte laat voor andere interpretaties dan het bestemmingsplan bedoelt. Zo gaat het natuurlijk niet over een woonwerkbuurt en bestaat de functie wonen niet. Enige ruis is denkbaar over de minimale kavelgrootte. U stelt dat de minimale kaveloppervlakte van 5000 m2 niet is te handhaven.  Wat is gemakkelijker en objectiever te handhaven dan een oppervlakte? Een feit is dat er enkele kavels kleiner zijn dan 5000 m2 als gevolg van "af rondingen" en dat er zelfs een kavel nog veel kleiner is. Maar een omissie mag nooit aanleiding zijn om het beleid daarop af te stemmen. U heeft altijd met betrekking tot de minimale kavelgrootte</p>
--	--	---

		<p>van 5000 m2 een consistent en houdbaar beleid gevoerd. Aan dat beleid ontleent de burger zijn rechtszekerheid. Deze rechtszekerheid wordt aangetast indien u voor enkele nog onbebouwde terreinen andere ontwikkelingen toestaat dan bij de reeds bebouwde terreinen. Op die manier zou er getornd worden aan de beginselen van rechtsgelijkheid en behoorlijk bestuur</p>
	<p>W</p> <p>W</p>	<p><b>Gemeentelijke standpunt:</b></p> <p>a. De ondergrond <i>zal worden aangepast</i> overeenkomstig de meest recente gegevens. Dit geldt overigens voor het <u>gehele</u> plangebied.</p> <p><b>In deze betekenis wordt dit zienswijze onderdeel gehonoreerd</b></p> <p>b. Uit controle blijkt dat de bedoelde aanduiding met betrekking tot 197 kan worden opgenomen.</p> <p><b>In deze betekenis wordt dit zienswijze onderdeel gehonoreerd</b></p> <p>c. De opname van de bestemming landgoed is in ieder geval in dit stadium niet mogelijk. Op grond van de Provinciale Regeling Natuurbeheer 2010 mag de bestemming in een subsidietijdvak niet worden gewijzigd. De tijdvakken beslaan een periode van zes jaren. Tot aan 1 januari 2013 loopt de huidige periode. Ten tweede is verkoop van gronden niet aan de orde. In het kader van genoemde regeling moeten de gronden eerst worden aangeboden aan de provincie. Hiernaast wordt opgemerkt dat nu niet sprake is van een complex van 5 ha..</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gehonoreerd</b></p> <p>d. Ten aanzien van de secundaire delen van de zienswijze – zoals het aspect minimum kaveloppervlak - wordt kortheidshalve verwezen naar deel A van de “Nota zienswijzen”</p>
12.		<p>Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan 'Groene Velden' willen indieners graag onderstaande punten <i>naar</i> voren brengen:</p> <p>1. Ons bedrijf <b>Buiten Gewoon</b> wordt niet als zorgboerderij/zorgbedrijf genoemd op de kaart van het bestemmingsplan. Bij twee andere percelen wordt wel gesproken over 'zorgboerderij'. Dat is niet juist. Er zijn daar geen zorgboerderijen gevestigd. Wel zijn er andere locaties waar 'zorg' wordt geboden, (logeerhuis, kinderopvang)</p> <p>2. In het bestemmingsplan wordt genoemd dat vormen van horeca niet zijn toegestaan. Buiten Gewoon heeft in 2007 een vergunning verkregen voor het uitoefenen van een Koffie- en Theeschenkerij. Voor nu en voor in de toekomst is het van belang voor ons bedrijf dat wij die vergunning behouden en <i>door</i> mogen geven bij een evt. overname van het bedrijf. Zie bijlage (<i>vergunning</i>).</p> <p>3. Het publieksparkeerterrein op het bedrijvengedeelte is een aantal jaren geleden verkocht aan bewoners op de Groene Velden <i>zonder overleg</i> met andere bewoners. Vervolgens wordt er nu over gesproken dat er niet in de bermen geparkeerd mag worden. Daar kunnen wij het in principe mee eens zijn, maar niet nadat er eerst goede en</p>



		<p>aandacht gebracht van de desbetreffende (verkeers) vakafdeling(en) om te bezien of hiervoor in overleg tot een oplossing kan worden gekomen. Overigens heeft de gemeente hier geen bepalende rol.</p> <p>4. Uit de voorschriften van het geldende bestemmingsplan blijkt dat hier niet sprake is van een woongebied. Zittende en nieuwe bewoners van het gebied weten dat respectievelijk kunnen dat weten. Aangezien hier sprake is van een (semi-)agrarisches gebied, moet rekening worden gehouden met vormen van door werkzaamheden geproduceerd geluid. Milieuregels zijn er om dit aangaande een leefklimaat te bewaken.</p>
13.		Zie 1-2/24
15		Zie 1-2/24
17		Zie 1-2/24
19		<p>Indiener wijst op de regels, onder sub 4 van respectievelijk 5.4.1 en 6.3.1, waarin is aangegeven dat vormen van horeca en auto- en motorreparatie niet zijn toegestaan. Ten aanzien van zijn situatie is dat niet correct, omdat hij beschikt over een vergunning.</p>
		<p><b>Gemeentelijke standpunt:</b>  Voor de bestemming Randstedelijk gebied II zijn bij de 1<sup>e</sup> partiële herziening van het moederbestemmingsplan koffie-/theehuizen opgenomen als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering. Voor de bestemming Randstedelijk gebied I<sup>2</sup> was dit niet het geval. Hiernaast is destijds in de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan voor logies en trouwlocatie de horeca activiteit niet genoemd. Omdat echter een wijziging in de bestemmingsomschrijvingen wordt doorgevoerd, zal de activiteit niet strijdig zijn.</p>
20-37-38		<p>Indieners pleiten voor:</p> <p>a. uitbreiding van de bouwpercelen richting Wortmantocht in aansluiting op de bebouwingslijnen van de naastgelegen percelen aan de oost- en westzijde;</p> <p>b. verhoging van het maximale bebouwingspercentage naar 10, in aansluiting op het maximale percentage van de omliggende bouwpercelen.</p> <p>De uitbreiding verhoudt zich met het landschap en biedt ontwikkelingsmogelijkheden. Door aansluiting op de bebouwingsmogelijkheden van de omliggende percelen, wordt ook tegemoet gekomen aan de nagestreefde eenduidige regeling in het gebied (en rechtsgelijkheid)</p> <p><u>Achtergrond</u></p> <p>a. Uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk.  Om onze (semi-)agrarische activiteiten duurzaam uit te kunnen blijven voeren is het noodzakelijk om op de percelen aan de Groene Velden 114 t/m 122 enige uitbreidingsruimte te hebben. Zoals ruimtelijk wenselijk en ook gebruikelijk, is de huidige (beperkte) bedrijfsruimte aan de achterzijde van de woningen gesitueerd. De uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe bebouwing dienen dan ook aan de achterkant van deze bestaande bebouwing te liggen, richting de Wortmantocht.</p> <p>b. Bouwpercelen waren richting de Wortmantocht voorzien.  De kavels aan de Groene Velden 114 t/m 122 zijn door ondergetekenden gekocht in het jaar 1997. Zoals op</p>

<sup>2</sup> zie noot 1

		<p>bijgevoegde kaarten uit 1996 t/m 1998 is weergegeven, waren op deze kavels destijds ruime bebouwingmogelijkheden voorzien. De bouwpercelen waren nagenoeg net zo groot als de kavels, en liepen dan ook door richting de Wortmantocht. Vanwege de ruimtelijke opzet van het gehele plan en de ruime bebouwingmogelijkheden richting de Wortmantocht, hebben ondergetekenden er destijds gezamenlijk voor gekozen om de woonhuizen op ruime afstand van de weg te situeren. Daarbij overwegende dat het mogelijk zou zijn om in de toekomst de bebouwing richting de Wortmantocht uit te breiden.</p> <p>Aan de kant van de Wortmantocht liggen geen bouwpercelen, waardoor daar geen bebouwing mag worden opgericht. Aangezien de woningen aan de Groene Velden 114 t/m 122 ook nog eens relatief ver van de weg liggen, is er daarmee maar zeer beperkt ruimte voor (nieuwe) bebouwing. Daarnaast is ook het toegestane maximale bebouwingspercentage van 5% ontoereikend om duurzaam (semi-)agrarische activiteiten te kunnen blijven ontplooien, en lager dan het maximale bebouwing percentage van alle omliggende percelen (10%).</p> <p>c. Verzoek tot uitbreiding bouwpercelen en bebouwingspercentages. Om bovengenoemde activiteiten ook in de toekomst uit te kunnen blijven voeren zijn er aan de Groene Velden 114 t/m 122 meer uitbreidingsmogelijkheden nodig dan het ontwerpbestemmingsplan nu mogelijk maakt. Ondergetekenden verzoeken hierbij dan ook om een uitbreiding van de bouwpercelen aan de Groene Velden 114 t/m 122, richting de Wortmantocht. Daarnaast wordt verzocht om het maximale bebouwingspercentage gelijk te stellen met het maximale bebouwingspercentage van 10%, zoals die op alle omliggende percelen wordt gehanteerd.</p>
	W	<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b> Begrip bestaat voor de onderscheiden vraagpunten. De gemeente kan meegaan in verlegging van de noordelijke bouwgrens zodat die op één lijn komt te liggen met die van het perceel ter linker en ter rechterzijde. De wens om in de onderscheiden gevallen over meer bedrijfsruimte achter de woningen te beschikken is niet onredelijk. Met het verhogen van het bebouwingspercentage kan worden ingestemd onder het gegeven argument; het ligt dan op het niveau van het gangbare percentage.</p> <p><b>De zienswijze wordt gehonoreerd</b></p>
21.		<p>Indiener geeft onder meer het volgende aan:</p> <p>a. Economische uitvoerbaarheid. Cliënt vraagt zich allereerst af of dit bestemmingsplan economisch gezien uitvoerbaar is. Dit op basis van de artikelen 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro alsmede artikel 6:12 eerste lid, van de Wro</p> <p>b. Onder 7.1. van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven dat uw Raad naar aanleiding van een risicoanalyse planschade heeft gekozen het vigerend beleid, open karakter te handhaven. Niet meegenomen is</p>

		<p>echter de schade die cliënt tot op heden heeft geleden in het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan en nog zal leiden van dit bestemmingsplan.</p> <p>Hetgeen inzake de economische uitvoerbaarheid is aangegeven klemt te meer daar in dit voorliggende bestemmingsplan de kavelgrenzen/bouwgrenzen zijn veranderd waardoor de kavels van cliënt kleiner zijn geworden. Ongeveer 1000 m2 wordt toegevoegd aan eigendom van de gemeente. Het betreft hier kavel nummer 877. Voorts wordt de kavel van de dienst domeinen vergroot ten kostte van de grond van cliënt. Het betreft hier de randen van kavel 502 die ten koste van de kavels 876 en 877 worden vergroot. Voor wat betreft het verloop van de kavelgrenzen verwijst cliënt naar de stukken en tekeningen van het kadaster.</p> <p>c. Cliënt wordt tevens gedupeerd vanwege het gegeven dat splitsing van kavels onder de bestemmingen Randstedelijk gebied I en II nu niet meer mogelijk is. Cliënt verwijst hiervoor naar de toelichting op het bestemmingsplan onder 5.2.3. Dit frustriert het eigendomsrecht van cliënt zoals dit ook uit de rapportage van de Nationale Ombudsman naar voren is gekomen. Daarnaast volgt dat de exploitatie in de vorm van horeca niet meer mogelijk is.</p> <p>.</p>
		<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. De mening over dit punt wordt niet gedeeld. Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is beschreven wat moet worden gezien als een 'bouwplan'. De herziening van het bestemmingsplan De Groene Velden bevat geen (woning- of andere hoofdgebouw-) bouwplannen zoals bedoeld in dit artikel. De gemeente heeft in deze zin geen grondpositie.</p> <p>b. De situatie is onveranderd overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan..</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gehonoreerd.</b></p> <p>c. Opgemerkt wordt dat inzake het gestelde over bedrijfsmatigheid en kaveloppervlakte wordt verwezen naar deel A van de "Nota zienswijzen...."</p>
22		<p>Indiener ziet graag mogelijkheden in het bestemmingsplan voor :</p> <p>a. aanvulling van de bedrijfsactiviteiten (hoveniersbedrijf/plantencentrum) met verkoop van nevenassortiment met een bruto oppervlak van 40%;</p> <p>b. ruimte voor re-integrerende activiteiten door cliënte Leger des Heils, in de zin van kleinschalig produceren van houten tuinbenodigdheden zoals vogelhokjes, kippen- en konijnenhokken, tuinschermen.</p>
		<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. Het gebied De Groene Velden, met name Randstedelijk</p>

	W	<p>gebied I is niet een specifiek detailhandelsgebied. De aanvulling van de plantencentrumactiviteiten met de daaraan ondergeschikte gebonden detailhandel, middels een verkoopfunctie voor zogenoemde niet levende materialen is op zich een extra uitbreiding. Gezien echter de gewijzigde opstelling van de gemeente ten aanzien van de feitelijke functies in het gebied, wordt voor het betreffende perceel een maximum percentage van 40 toegevoegd voor handel in niet-levende materialen.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd.</b></p> <p>b. Het is voor het bestemmingsplan in dit verband niet van belang wie welke activiteiten uitvoert. Genoemde productieactiviteiten zullen op kleinschalige basis de werking van het bestemmingsplan niet frustreren. Uit de zienswijze valt bovendien niet op te maken dat hier sprake zal zijn van verkoop op de locatie.</p>
25.		<p>Met dit schrijven maken indieners hun zienswijze kenbaar inzake het ontwerpbestemmingsplan De Groene Velden. Puntsgewijs geven wij aan waar het ontwerpbestemmingsplan t.o.v. het vigerende bestemmingsplan afwijkt en welke gevolgen dit heeft.</p> <p>1) In de eerste partiële herziening is geregeld dat ondersteunende horeca activiteiten mogelijke zijn. Deze partiële herziening was speciaal in procedure gebracht voor Locus Flevum en Buitengewoon. Bij de beoordeling van ons bedrijfsplan bleek dat het bestemmingsplan onze horeca-activiteiten (thee/koffie, high tea) niet toestond. Om dit te “repareren” heeft de heer (...) (ambtenaar gemeente Lelystad) het initiatief genomen om deze activiteiten te legaliseren. Wij vinden dit niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan en wij zien dit weer graag opgenomen in het bestemmingsplan omdat wij anders schade ondervinden.</p> <p>2) In het ontwerpbestemmingsplan toelichting 3.6.4 wordt de hinder door bedrijvigheid vanuit milieuoogpunt beschreven als niet aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan 4.2 staat zeer helder dat machinale geluidshinder een geaccepteerd onderdeel is van de normale bedrijfsvoering. Wij zien dit graag net zo helder terug komen in het bestemmingsplan omdat wij anders problemen met burens zien ontstaan en wij mogelijk beperkt worden in onze activiteiten.</p> <p>3) In het ontwerpbestemmingsplan toelichting 4.2.2 wordt gesteld dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Van deze eis ondervindt ons bedrijf grote schade. Toen wij in 1998/1999 onze plannen maakten was er op minder dan 100m<sup>2</sup> van onze kavel een grote openbare parkeervoorziening voor touringcar bussen en voor een groot aantal personenauto's. Dit terrein was speciaal aangelegd t.b.v. de publiektrekkende bedrijven. De branchecommissie (waarin de heer ... van de gemeente Lelystad) heeft onze plannen beoordeeld en er is met hen gesproken over het parkeerbeleid. Het openbare parkeerterrein was toen het argument om geen eigen parkeerterrein aan te hoeven leggen, zodat zoveel mogelijk grond gebruikt kon worden voor de bezoekerstuinen. Tot op de dag van vandaag is de opzet van ons terrein ongewijzigd t.o.v. het ontwerp dat de branchecommissie heeft beoordeeld. Wij waren dan ook zeer verbaasd dat enige jaren geleden het parkeerterrein is</p>



		<p>verkocht aan de familie ... en mevrouw ..., zodat de familie ... een tweede woning kon bouwen (zij hadden net niet 2x5000 m2, de toenmalige 5000 m2 eis uit het voorbereidingsbesluit). Ons bedrijf kan nu niet meer op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen zonder zeer grote wijzigingen door te voeren en navenante kosten.</p> <p>4) In het vigerende bestemmingsplan toelichting 3.4 wordt gesproken over de bloemrijke bermen met struweel beplanting (tot op heden niet uitgevoerd). Dit komt niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de kwaliteit van het openbare groen niet gegarandeerd wordt en dus dat de kwaliteit van de openbare ruimte afneemt. Wij zien graag dat de kwaliteit van de openbare ruimte wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, minstens op het niveau van het vigerende bestemmingsplan omdat anders de waarde van de bedrijven en woningen nadelig beïnvloed wordt.</p> <p>5) In het vigerende bestemmingsplan toelichting 3.2 staat dat het gebruik van niet SKAL genormeerde bestrijdings- en bemestingsmiddelen verboden is. Dit komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. De ecologische uitstraling van de bedrijven wordt al jaren uitgedragen naar het publiek en de media. Als dit niet meer gegarandeerd wordt zullen de ecologische bedrijven imagoschade lijden. Ons bedrijf Locus Flevum heeft zich bewust gevestigd op De Groene Velden met haar ecologische uitstraling en ecologische regelgeving. Dit houden wij dus graag in stand.</p> <p>6) In het ontwerpbestemmingsplan regels 6.2 e staat dat per bedrijf één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Omdat het de bedoeling was dat de bedrijfsverplichting zou komen te vervallen en er een minimale kaveloppervlakte van 5000 m2 zou worden gehanteerd, is hierna gehandeld door een aantal bewoners. De familie ... (zie punt 3 verkoop parkeerterrein) heeft grond bijgekocht en heeft nu twee woningen met één bedrijf. Er zal iets geregeld moeten worden in het bestemmingsplan om deze situatie binnen de regels te krijgen. Ook de familie ... heeft twee woningen met één bedrijf. Op de plankaart zullen dit ook uitzonderingen moeten worden.</p> <p>7) Zoals op de plankaart te zien is hebben wij twee kavels waar ook de eigendomssituatie verschillend van is. Op de ene kavel staat de bedrijfswoning en op de andere kavel staat geen woning. Net zoals de andere eigenaren van onbebouwde grond (... &amp; ...) willen wij het recht houden om op de kavel (bouwperceel) waar geen bedrijfswoning staat deze in de toekomst te mogen realiseren. De eigendomssituatie van onze beide kavels is ongewijzigd sinds onze vestiging op De Groene Velden. Nu er geen minimale kaveloppervlakte wordt gehanteerd is er geen enkele reden om ons bouwperceel waar geen bedrijfswoning op staat anders te beschouwen dan de kavels van bovengenoemde heren. Mocht het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid juridisch blokkeren dan worden wij beperkt in onze mogelijkheden t.o.v. het vigerende bestemmingsplan en ondervinden wij schade.</p> <p>8) In het ontwerpbestemmingsplan onder regels 9.1 wordt het verboden gebruik omschreven. Wij vragen u om helder en duidelijk te maken of alleen wonen op De Groene Velden valt onder verboden gebruik. Het antwoord op deze vraag is essentieel voor vele bewoners die op dit</p>
--	--	---

		<p>moment geen bedrijf hebben. Ook is het erg belangrijk voor de verkoopmogelijkheden. Mag je verkopen aan iemand die alleen wil wonen op De Groene Velden of moeten aspirant kopers een bedrijf hebben en moet er dan weer een bedrijfsplan door de gemeente beoordeeld worden? Als dit zo is dan zal de WOZ-waarde veel lager moeten zijn dan er tot nu door de gemeente is getaxeerd.</p> <p>9) In het ontwerpbestemmingsplan onder regels 6.1 b wordt hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan ter plaatse van deze aanduiding op de kaart. Dit betreft slechts één kavell! Dit impliceert een voorkeursbehandeling voor één familie en dit impliceert dat voor de overige bewoners hobbymatig agrarisch gebruik niet voldoende is en er voor hen dus strengere regels gelden (bedrijfsverplichting). Alle bewoners van De Groene Velden hebben enige jaren geleden van de gemeente een brief gekregen waarin werd aangegeven dat de gemeente voornemens was om de bedrijfsverplichting te laten vallen. Op basis van deze informatie hebben wij strategische keuzes gemaakt omtrent de toekomstwaarde van ons eigendom. Het nu toch vasthouden aan de bedrijfsverplichting betekent een veel lagere waarde van ons onroerende goed omdat het veel minder courant is geworden, dit betekent dus dat wij hier aanzienlijke schade van ondervinden.</p> <p>10) In het ontwerpbestemmingsplan onder regels 6.2 e wordt de maximale inhoud van een woning gesteld op 750 m<sup>3</sup>. De definitie (2.3) gaat uit van de onderkant van de begane grondvloer. In het vigerende bestemmingsplan was de inhoud niet gedefinieerd en er werd in de praktijk door de gemeente gerekend vanaf de bovenkant van de begane grondvloer. Dit en het feit dat ten tijde van het oude bestemmingsplan het bouwbesluit een vrije hoogte voorschreef van 2,4 m<sup>1</sup> terwijl dit nu 2,6 m<sup>1</sup> is betekent dat de inhoud gecorrigeerd moet worden.  <math>0,3 \text{ (dikte bg vloer)} + 2,6 = 2,9 \text{ m}^1</math>  <math>2,9/2,4 = 1,208</math>  <math>1,208 \times 750 = 906 \text{ m}^3</math>  Het is dus aannemelijk dat de bruto inhoud wordt gesteld op maximaal 900 m<sup>3</sup>. Ook de maximale goothoogte en bouwhoogte zullen aangepast moeten worden met een factor <math>2,6/2,4 = 1,08</math></p> <p>11) In het ontwerpbestemmingsplan onder toelichting 4.4.1 staat dat er sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Wat zijn de criteria om een reëel agrarisch bedrijf te zijn? Wie beoordeeld dit? Wordt er weer een branchecommissie samengesteld? Wij vinden dat een eis in het bestemmingsplan alleen kan gelden indien de eis specifiek en meetbaar is. Nu is de eis algemeen en er is geen verificatie mogelijk.</p> <p>12) In het ontwerpbestemmingsplan onder toelichting 3.4.5 staat dat voor De Groene Velden geen welstandscriteria gelden. Het overgrote deel van de verleende bouwvergunningen op De Groene Velden hadden wel welstandstoezicht. Wij zijn het niet eens dat er geen welstandstoezicht is op De Groene Velden. De architectonische en ruimtelijke kwaliteit van plannen van onze toekomstige burens zullen zonder welstandstoezicht waarschijnlijk van mindere kwaliteit zijn. Dit heeft dan een negatieve invloed op de waarde van ons onroerend goed. Juist op De Groene Velden (waar veel mogelijk is) is het belangrijk dat er gestuurd wordt op ruimtelijke kwaliteit.</p>
--	--	---

		<p>13) Eind 2002 hebben er controles plaatsgevonden aan de hand waarvan een inventarisatie is gemaakt van de activiteiten die op de Groene Velden plaatsvinden. Wij hebben naar aanleiding van dit onderzoek een brief gekregen van de gemeente Lelystad d.d. 22 juli 2004. In deze brief staat dat de activiteiten van Locus Flevum, bezoekerstuin, tuinontwerpbureau, orangerie, verkoop tuinmeubelen, verkoop niet alcoholische dranken, niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Wij waren zeer verbaasd omdat al onze activiteiten bekend waren bij de gemeente en ook beoordeeld zijn. Later kwam er een brief van de gemeente waarin gesteld werd dat de bedrijfsverplichting zou komen te vervallen. Wij worden door dit zwalkende beleid geschaad in onze rechtszekerheid. Wij willen daarom duidelijkheid of onze activiteiten wel of niet voldoen aan het ontwerpbestemmingsplan, dit gezien artikel 9.1 verboden gebruik en gezien artikel 13.4 (het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende).</p> <p>14) In het ontwerpbestemmingsplan onder regels 5.4.3 staat dat er maximaal twee werkplekken mogen zijn voor kleinschalige aan huis verbonden activiteiten. Indien onze ontwerpactiviteiten (architectonisch ontwerpen en ontwerp Tuin &amp; Landschap) zich in de toekomst mogelijk uitbreiden, willen wij de mogelijkheid hebben om op onze locatie een ontwerpbureau met personeel (meer dan twee werkplekken) te exploiteren. Indien dit niet mogelijk is dan ondervinden wij hier economische schade van.</p> <p>15) In het ontwerpbestemmingsplan onder toelichting 5.2.3 staat dat in Randstedelijk gebied II er geen zelfstandige detailhandel mag plaatsvinden (moet een nevenactiviteit zijn). In dit gebied is het bedrijf Het Tuinhuis gevestigd dat zelfstandige detailhandel voert. Het lijkt ons dat het bestemmingsplan moet voorzien in een regel die deze activiteit toestaat.</p> <p>16) In het ontwerpbestemmingsplan onder regels 5.1 staat dat in Randstedelijk gebied I, agrarische en semi agrarische bedrijven gevestigd mogen zijn. Een tuincentrum valt onder de definitie van een semi-agrarisch bedrijf. Detailhandel is niet toegestaan. In dit gedeelte is tuincentrum ... gevestigd, dit bedrijf handelt in bloemen en planten maar handelt ook in andere producten (detailhandel). Deze activiteiten zullen mogelijk gemaakt moeten worden in het bestemmingsplan. U heeft nu de mogelijkheid om aan al het "gedoe" op de Groene Velden een eind te maken en voor eens en altijd duidelijkheid te geven aan alle bewoners en toekomstige bewoners, dit met behoud van rechten van de huidige bewoners. Wij veronderstellen daarom dat u met passende antwoorden zult komen op onze zienswijzen</p>
		<p><b>Gemeentelijke reactie:</b></p> <p>1. Inzake dit punt wordt korthedshalve verwezen naar zienswijze 12 en het bijbehorende gemeentelijk standpunt op punt 2.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd</b></p> <p>2. Voor dit punt wordt korthedshalve verwezen naar zienswijze 12, standpunt 4.</p> <p>3. Bij dit punt kan worden aangesloten bij zienswijze 12,</p>

	W	<p>standpunt 3.</p> <p>4. Het bestemmingsplan behelst toelatingsplanologie; het bestemmingsplan regelt niet de verplichting tot realiseren op zich. De voorschriften van het vigerende plan regelen wel waar groenbestemmingen (kunnen) komen te liggen, maar qua inrichting wordt niets geregeld. Dit is niet ruimtelijk relevant. In een toelichting kunnen geen regels worden opgenomen en gelden van daaruit ook niet verplichtingen in die zin.</p> <p>5. Ook op dit punt kan het bestemmingsplan niets regelen. Indien dit mogelijk was geweest, dan had de gemeenteraad in het geldende plan al zo een verplichting opgenomen in de voorschriften.</p> <p>6. Het <u>geldende</u> bestemmingsplan staat één bedrijfswoning per bedrijf toe. Navraag bij de betreffende vakafdeling leert dat niet een vergunning is afgegeven voor twee bedrijfswoningen. In het nieuwe bestemmingsplan zal één (bedrijfs-)woning per bouwperceel worden toegelaten.</p> <p>7. / 8. / 9. / 11. Inzake deze punten wordt korthedshalve verwezen naar de gemeenschappelijke zienswijzen beantwoording deel A van de “Nota zienswijzen...” .</p> <p>10. Kennis wordt genomen van de opvatting. De gedachte erachter is op zich begrijpelijk. De gemeente stelt zich echter op het standpunt dat het uit stedenbouwkundig oogpunt minder gewenst is – met het oog op de verhouding ruimte/massa – om een dergelijke verruiming met recht toe te staan.</p> <p>12. De Welstandsnota 2007 kent voor dit gebied niet een verplichte welstandstoets. Een plan kan men vrijwillig laten bezien op algemene welstandscriteria. Op zich bestaat begrip voor de achterliggende gedachte van indiener.</p> <p>13. Aangaande dit punt wordt deels verwezen naar deel A, van de “Nota zienswijzen...”. In het nieuwe bestemmingsplan zal worden opgenomen wat onder het begrip (semi-)agrarisch wordt verstaan in dit beleid.</p> <p>14. Indiener bedoelt artikel 5.4.1. van het ontwerpbestemmingsplan inzake Aan huis-verbonden-beroep. Hier is sprake van beleid van de gemeente. Wellicht doen in de toekomst omstandigheden zich voor die redelijkerwijs kunnen leiden tot een ander standpunt. Vooralsnog blijft het thans het standpunt van de gemeente dat op deze wijze de woonfunctie – binnen de context van deze bepaling - van de (bedrijfs-)woning in overwegende mate gehandhaafd blijft.</p> <p>15. In het vigerende (moeder)bestemmingsplan staat onder Randstedelijk gebied II opgenomen de detailhandel in tuinrichtingsartikelen. Die detailhandel komt terug in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd.</b></p> <p>16. Deze materie is behandeld in het kader van de zienswijze 22.</p>
31.		Zie 1-2/24
32.		a. Indiener verwijzen naar de notitiebundeling

		<p>“ Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan De Groene Velden” van nr 24.</p> <p>b.</p> <p>1. –m.b.t. Eis bedrijfsmatig bezig zijn: De op-/aanmerkingen die de heer (24) hieromtrent heeft geschreven onderschrijven wij volledig. Hieraan voegen wij nog het volgende toe. Om de 5000 m2 te compenseren grijpt de gemeente terug naar de “eis” bedrijfsmatig bezig te zijn. Wat doet de gemeente als zij gaat “handhaven” met de “ouderen” van de Groene Velden? Worden deze 65+ers gedwongen om bedrijfsmatig door te gaan tot hun dood of moeten zij bij stoppen hun eigendom verkopen? Hoe zit het met overgangsrecht? Wij willen daar duidelijkheid in.</p> <p>2. - m.b.t. Opsplitsen grote kavels: Wij zijn absoluut voor de zienswijze van de heer Van Wijlen. Bij aankoop in 1997 kon gekozen worden uit verschillende groottes van kavels. Een opgelegde norm was er niet. Vooral in gebied II zijn de kavels kleiner. De toen aanwezige grote kavels werden gewoon opgedeeld (o.a.Smit), afhankelijk van de belangstelling/vraag. Het recht van splitsing dat de gemeente vanaf 2001 iedere kavelbezitter heeft ontnomen was en is o.i. onrechtmatig. Persoonlijk zijn wij door de gemeente “gedwongen” om voor een 2e bouwvergunning in aanmerking te komen 5000m2 aan te houden. Dit heeft extra geld gekost ivm aankoop extra grond. Wij willen dat deze onrechtmatigheid wordt rechtgezet. Ook zullen wij het recht op splitsen blijven claimen. Wij willen de nummers 17-19 / 21-23 en 46-48 en 50-52 gebruiken zoals ze bij aankoop in 1997 bedoeld zijn: bedrijfsmatigheid met bedrijfspand+woning. Dit betekent op onze kavels de mogelijkheid tot 4 x bedrijvigheid + 4 x woning. Niet omdat we speculeren maar omdat wij in ons recht staan.</p> <p>3. - m.b.t. Detailhandel gebied II In de begrippenlijst van zowel het vigerende bestemmingsplan als het ontwerpplan staat het begrip “detailhandel tuininrichtingsartikelen” omschreven. In beide omschrijvingen wordt niet gesproken over een “beperking”. In Ontwerpplan 5.2.3 staat: “Binnen dit gebied is een beperkte detailhandelfunctie toegestaan. De beperkte detailhandelfunctie geldt als onderdeel van de gevestigde of te vestigen bedrijfjes. Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan”. Als deze beperking inderdaad geldt voor detailhandel tuininrichtingsartikelen dan zal dit tot grote financiële schade leiden. Want deze “beperking” is een verandering in de huidige regelgeving. Wij maken hier expliciet bezwaar tegen en willen dat deze “beperking” wordt geschrapt.</p> <p>4. - m.b.t. Bebouwingspercentage: Op dit moment wordt uitgegaan van een “bebouwingsgebied”. Hierdoor kan het zijn dat de ene kavel voor 80% is bebouwd en op de andere kavel amper een woning mag worden neergezet. Wij zijn voor een bebouwingspercentage per kavel, en niet per gebied. Wij stellen voor dit in het plan vast te leggen.</p>
--	--	---

		<p>5. - m.b.t. Toerisme en recreatie Wij stellen voor om op het gebied van toerisme en recreatie mogelijkheden op de Groene Velden te creëren: bv oprichten van vakantiehuis/blokhut (beperkt aantal per kavel) geschikt voor toeristische overnachting / fietsservicepunt (tbv fietsers die gebruik maken van de fiets-/crosspaden) e.d.</p>
	W	<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b> a. Ten aanzien van de genoemde notitiebundeling wordt verwezen naar de zienswijzennummers 1-2/24.</p> <p>b. 1. De toelichting op het nieuwe bestemmingsplan gaat in op dit onderwerp. Het onderdeel wordt daar behandeld.</p> <p>2. Inzake dit onderwerp wordt verwezen naar gemeenschappelijke zienswijzen beantwoording deel A van de “Nota zienswijzen...”.</p> <p>3. Ter zake van dit punt wordt verwezen naar het standpunt 15 van zienswijze 25.</p> <p>4. De beoordelingswijze voor een bouwaanvraag is in dit kader altijd (geweest) per bouwperceel. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit in de regels aangepast.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt in aangegeven context gehonoreerd.</b></p> <p>5. De gemeente hanteert een algemeen beleid op het gebied van Bed&amp; Breakfast. Hierover is geschreven in standpunt c. van zienswijze nummer 3. Voor een zogenoemd fietsservicepunt – voor zover passend in dit gebied – zal nader overleg moeten worden gevoerd.</p>
33.		<p>a. De indieners raken in de zienswijze de gemeenschappelijke punten “ eis bedrijfsmatige aspecten” en “ minimum kavelgrootte”. Voorts wordt verwezen naar de meergenoemde notitiebundeling van nr. 24.</p> <p>b. Opheldering wordt verzocht inzake de bepaling in artt. 5.4.1 en 6.3.1 betreffende “ Bedrijven in de categorie B”.</p>
	W	<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b> a. Voor die punten wordt korthedshalve verwezen naar deel A van de eveneens meergenoemde “Nota zienswijzen...”</p> <p>b. In het wordt deze tekst verwijderd. Het gaat binnen de context om beroepen en activiteiten die passen binnen woningen en reeds bij de samenstelling zijn gescreend zijn op milieubelasting op de omgeving.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt gehonoreerd.</b></p>

34		<p>a. Indiener raakt in de zienswijze de gemeenschappelijke punten “ eis bedrijfsmatige aspecten” en “minimum kavelgrootte”.</p> <p>b. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' voor een klein deel van de gronden opgenomen. Ik verzoek u gelet op het vorenvermelde het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door die aanduiding niet alleen op te nemen voor een klein gebiedje maar voor al de gronden met de bestemmingen 'Randstedelijk gebied I' en 'Randstedelijk gebied II'. Dat kan eenvoudig door in artikel 5.1 de bepaling 'g' toe te voegen die komt te luiden 'hobbymatig agrarisch gebruik'. In artikel 6.1 kan dat door de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' te schrappen.</p> <p>c. Gewezen wordt op een frase in de toelichting op bladzijde 43:  <i>'Binnen de twee randstedelijke bestemmingen zijn de bestaande (bedrijfs)woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huisverbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het realiseren van nieuwe (bedrijfs)woningen is niet mogelijk'.</i>  Gelet op de planregels is hier kennelijk sprake van een verschrijving. Hij verzoekt deze zinsnede te verwijderen uit de toelichting.</p>
		<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. Voor deze punten wordt kortheidshalve verwezen naar deel A van de “Nota zienswijzen...”</p> <p>b. Indiener verwijst naar een aanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat een specifieke aanduiding die via een vrijstellingsprocedure tot stand is gekomen op zich niet ongedaan kan worden gemaakt. Overigens wordt inzake dit onderwerp hobbymatig / bedrijfsmatig verwezen naar deel A van de “Nota zienswijzen...” als genoemd in punt a hierboven. Het onderdeel wordt daar behandeld.</p> <p>c. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen. Voortvloeiende uit hetgeen daar wordt gesteld is dit punt niet meer aan de orde.</p> <p><b>Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gehonoreerd.</b></p>
35.		Zie 1-2/24
36.		Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijzen nummer 33.
39		<p>Indieners reageren:</p> <p>a. op 'Toelichting' Hoofdstuk 1 INLEIDING, 1.3 Vigerende bestemmingsplannen – de opsomming in deze lijst is niet volledig. Aan ons, en aan vele andere bewoners (perceeleigenaren) van de Groene Velden, is ook vrijstelling verleend. Dit is bekend gemaakt bij 'openbare bekendmakingen gemeente Lelystad' in o.a. de</p>

		<p>Flevopost van 09-02-1999. Ook in latere correspondentie is bevestigd dat aan ons een bouwvergunning is verleend met vrijstelling en dat ons bedrijf daarom is toegestaan en dus ook rechtmatig is gevestigd ( zie hiervoor de brief van de gemeente Lelystad van 26 november 2004, kenmerk kla00022380.sko voorzien van dossiernummer k02313).</p> <p>b. op 'Toelichting' Hoofdstuk 2 HUIDIGE SITUATIE, 2.2 Functionele aspecten, 2.2..2. Bedrijven – ons inziens was en is het uitgangspunt (verplichting) op ecologische en milieuvriendelijke manier (agrarische)activiteiten te voeren. En het verbod op gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en plantbeschermingsmiddelen. Voor het behoud van het ecologische karakter van de Groene Velden willen we dat deze eis wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>c. op 'Toelichting' Hoofdstuk5 PLANBESCHRIJVING, 5.1 Algemeen – met betrekking tot een eventuele eis op de grootte van een bouwperceel, merken wij het volgende op: als blijkt dat vanuit de argumentatie om het open karakter van de Groene Velden te beschermen door een ruimtelijke eis op te nemen, lijkt het ons zinvol om daarvoor het kleinst uitgegeven perceelgrote te hanteren. Hiermee wordt voorkomen dat een aantal bestaande bouwpercelen weer een uitzondering gaan vormen. Ons bouwperceel is ca. 2500 m2 groot en voldoet in principe niet aan het vingerende bestemmingsplan ( 2e partiële herziening).</p> <p>d. 'Regels' Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS Artikel 6 Randstedelijk gebied II, 6.1 Bestemmingsomschrijving – in deze regel zijn de bestemmingsomschrijvingen zodanig gedetailleerd dat hierin de huidige bedrijven herkenbaar zijn. Echter ons bedrijf , Gea's Bloemsieraden, wordt hierin niet zodanig benoemd wat impliceert dat de bestemming van ons bedrijf niet aan de omschrijving voldoet. Wij stellen voor een punt c. toe te voegen met de tekst "het telen of kweken van bloemen en planten ten behoeve van het vervaardigen van sieraden".</p> <p>e. 'Regels' BIJLAGEN BIJ DE REGELS, bijlage 1 Aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, Kleinschalige bedrijfsmatige (aan-huis-verbonden) activiteiten - in deze lijst is de hoofdactiviteit van ons bedrijf , Gea's Bloemsieraden, niet herkenbaar. Wij stellen voor in deze lijst de volgende activiteit toe te voegen " het vervaardigen van sieraden".</p> <p>Voorts onderschrijft men de notatiebundeling van Van Wijlen.</p>
		<p><b>Gemeentelijk standpunt:</b></p> <p>a. Dit is correct. Het betreft hier echter voor het nieuwe bestemmingsplan de recentere situaties.</p> <p>b. Deze opvatting is begrijpelijk, doch de voorschriften van het bestemmingsplan bevatten niet zo een eis. Was dit mogelijk, dat had de gemeenteraad bij het (moeder)bestemmingsplan deze eis opgenomen.</p> <p>c. Voor wat dit punt betreft wordt verwezen naar deel A van meergenoemde " Nota zienswijzen...".</p> <p>d. Aangaande dit punt wordt verwezen naar bovengenoemd deel A en dan met betrekking tot de</p>



		<p>bedrijfsmatige aspecten, standpunt gemeente.</p> <p>Ook wordt verwezen naar de aangepaste bestemmings- en begripsomschrijving in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>e. Gezien punt a en d van de reactie moet worden gesteld dat de activiteiten voldoende inpasbaar zijn in het bestemmingsplan.</p>
40.		Zie 1/2/24
42.		Zie 1/2/24