

Raadsbesluit



Nummer: B12-21627

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 28 februari 2012;

overwegende:

- dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 15 september 2011 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en tevens digitaal kon worden geraadpleegd;
- dat die terinzagelegging op 14 september 2011 op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor eenieder bestaande mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp bij deze raad naar voren te brengen;
- dat de volgende zienswijzen zijn ontvangen:
 1. **Zienswijze indiener 1 d.d. 6 oktober 2011 met kenmerk Z11-023968;**
 2. **Zienswijze indiener 2 d.d. 24 oktober 2011 met kenmerk Z11-025494;**
- dat deze zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging, zodat de indieners in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen;
- dat het college van de gemeente Lelystad in de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen heeft opgenomen en daarbij heeft aangegeven of al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen;
- dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen dient te worden aangebracht, zoals vermeld in de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011";

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 beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" vast te stellen;
2. de verbeelding, de regels en de toelichting van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 conform de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" te wijzigen;
3. met inachtneming van het gestelde onder 2 het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0995.00022.VG01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Lelystad, 29 mei 2012.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

M. Horselenberg

Voorstel aan de raad

Nummer: B12-21627



Portefeuille: Financiën, Ruimtelijke Ordening & Gemeentelijke Organisatie
Programma: 2.4 Sterke stad
Programmaonderdeel: 2.4.1 Werken aan de basis

Steller: W. Akster
Afdeling: RDB-BHJ
Telefoon: 0320-278986
E-mail: w.akster@lelystad.nl

Punt 10d van de agenda voor de vergadering van 29 mei 2012.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011

Voorgesteld besluit:

1. De "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" vast te stellen.
2. De verbeelding, de regels en de toelichting van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 conform de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" te wijzigen.
3. Met inachtneming van het gestelde onder 2 het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0995.00022.VG01.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding en context:

Het voorontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk heeft de inspraakprocedure en het wettelijk overleg met diverse instanties doorlopen. Naar aanleiding van inspraak en overleg is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is toepassing gegeven aan de uitgangspunten over het globaler en flexibeler bestemmen.

Flexibilisering en globalisering van het bestemmingsplan

Op 19 april 2011 heeft de raad besloten bestemmingsplannen globaler en flexibeler te willen maken. Dit besluit is gebaseerd op een bestuurlijke wens. Enerzijds ter voorkoming van het voeren van lange en soms overbodige planologische procedures (postzegelplannen en/of afwijkingen, voorheen ontheffingen en vrijstellingen). Anderzijds op het gegeven dat vanaf 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn, in welk geval er geen leges meer geheven kunnen worden voor bouwaanvragen die getoetst dienen te worden aan verouderde plannen.

Het oorspronkelijke voorontwerpbestemmingsplan Atolwijk – Zuiderzeewijk is op de punten als genoemd in het raadsbesluit van 19 april 2011 aangepast. Het bestemmingsplan is globaler en flexibeler gemaakt, behalve wanneer dit om bepaalde redenen niet wenselijk is geacht. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld: het behoud van bijzondere stedenbouwkundige of architectonische identiteit, recent beleid, milieu wet- en regelgeving of het voorkomen van aantasting van het economische profiel van met name het bedrijventerrein, of planschade. Dit is in overeenstemming met de door de raad vastgestelde kaders.

Nummer: B12-21627

Uitgangspunt is dat de verschillende bestemmingen ten opzichte van de "oude" manier van bestemmen veel meer uitwisselbaar zijn gemaakt. De grotere aaneengesloten openbare gebieden hebben in het nieuwe bestemmingsplan in principe de bestemming "groen" gekregen. Vervolgens is op de plankaart de ruimtelijke hoofdstructuur als basis neergelegd. Dit betekent dat alleen de hoofdwater- en de hoofdwegenstructuur nog op de plankaart terug te vinden zijn met de bestemming "verkeer" en "water". De overige water- en wegenstructuren zijn ondergebracht in andere bestemmingen (wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerrein), waaraan zij ten dienste staan. Dit geldt eveneens voor de kleinere (en snipper) groengebieden die zich binnen deze clusters bevinden.

De clusters van wonen, bedrijven, centrum en kantoren zijn vervolgens afgebakend en zijn op de verbeelding als "eilanden" binnen het "groen" en het structuurbepalende "wegen" en "water" te herkennen. Uitzondering hierop vormen de clusters van met name maatschappelijke voorzieningen (scholen, gymzalen, buurthuizen). Deze cluster bestaat in vrijstaande gebouwen die in het groen zijn gesitueerd. Deze ruime gebieden van groen en maatschappelijke voorzieningen, heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. Deze bestemmingsvlakken laten gebouwen binnen een groot deel van het bestemmingsplanvlak toe, maar met een over het algemeen laag bebouwingspercentage. Gevolg is dat de toelaatbare hoeveelheid bebouwing vastgelegd is, maar dat deze wel verplaatst kan worden binnen het gehele bestemmingsvlak.

Bij de methode van bestemmen is er een duidelijke tweedeling te onderscheiden. Kern van deze tweedeling is dat bestemmingen waarbinnen relatief veel ruimtelijke mogelijkheden zijn, er op de plankaart alleen bebouwingspercentages worden opgenomen voor bebouwing, waardoor bebouwing niet wordt vastgelegd op een locatie. Bij andere bestemmingen die wat minder globaal mogen/kunnen zijn uitgegaan wordt van bouwvlakken op de kaart, waardoor bebouwing wel wordt vastgelegd op een locatie.

Verdere uitgangspunten over het globaler en flexibeler bestemmen zijn terug te vinden in de bijlage "Uitgangspunten globaal en flexibel bestemmingsplan Atolwijk Zuiderzeewijk 2011" bij dit voorstel.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben van 15 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Infocentrum in de Stadswinkel. Tevens waren de stukken digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening, de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Flevopost en de Staatscourant en digitaal op de gemeentelijke website. Daarnaast is er een bewonersbrief verzonden en is er een bewonersavond georganiseerd in de Atolplaza.

Tijdens deze periode van zes weken bestond voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect:

Het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 biedt een actueel juridisch - planologisch kader en geeft daarmee de bewoners van de Atol- en Zuiderzeewijk rechtszekerheid, omdat het bestemmingsplan de situatie voor 10 jaar vastlegt.

Door het bestemmingsplan aan te passen aan de globalisering- en flexibilisering uitgangspunten, zoals opgenomen in het besluit van de raad van 19 april 2011, kan er in de toekomst op een efficiëntere manier worden meegewerkt aan bouwplannen en gebruikswijzigingen in het plangebied.

Het aangepaste (ontwerp)bestemmingsplan is globaler gemaakt waar het kan, en gedetailleerder gebleven waar dit noodzakelijk is geacht. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bestuurlijke wens om een realistisch-planologisch regime te ontwikkelen, dat niet te ver doorslaat in globaliteit en flexibiliteit. Door de verschillende vigerende bestemmingsplannen, die binnen dit plangebied van toepassing waren, in één keer te herzien, wordt de eenduidigheid over bouw- en gebruiks-mogelijkheden binnen het plangebied vergroot.

Nummer: B12-21627

Ten slotte dient het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 als pilotproject. De ontwikkelde systematiek wordt als basis gebruikt voor de andere, nog te actualiseren bestemmingsplannen.

Argumenten:

1. *In de nota zijn de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen opgenomen.*
In de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011" is de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen opgenomen en is aangegeven of al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen. Voorts is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast dient te worden. Het betreft hier zogenaamde ambtshalve aanpassingen, die in genoemde nota nader zijn uiteengezet.
2. *De ingediende zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen leiden tot wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.*
3. *Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011.*
4. *Het bestemmingsplan bevat geen bouwplannen naar aanleiding waarvan een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden.*
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop 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". Het bestemmingsplan Atolwijk/Zuiderzeewijk 2011 bevat geen bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten:

Geen.

Kanttekeningen:

Tegen het raadsbesluit kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij naast een ingesteld beroep tevens een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan.

Communicatie en Voortgang:

Conform de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Lelystad, 28 februari 2012

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,


N. Versteeg.


M. Horselenberg.

P.C. Klooster, locosecretaris

R. Luchtenveld, locoburgemeester

212-226609

Nota beantwoording zienswijzen en overzicht
wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan
Atolwijk / Zuiderzeewijk 2011

Behorende bij raadsbesluit nr. B.12-21627

d.d. 29 mei 2012
tot vaststelling van het bestemmingsplan Atolwijk /
Zuiderzeewijk 2011

Zienswijzen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.14 van de Wet op de ruimtelijke ordening juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk 2011 met ingang van 15 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

In totaal zijn er twee zienswijzen ingediend.

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen per indiener samengevat en voorzien van een reactie. Deze zienswijzennota maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk 2011.

1. Zienswijze indiener 1 d.d. 6 oktober 2011 met kenmerk Z11-023968

Reactie A. Verondersteld wordt dat er met globaal bestemmen meer vrijheid is voor bewoners om zelf aanpassingen aan of bij hun woning te realiseren. Toch zijn er kaders op de verbeelding opgenomen die dwars door bestaande bebouwing loopt. Ook blijft er sprake van een ingewikkelde en gedetailleerde regelgeving voor met name de bestemming 'Woongebied'.

Gemeentelijke reactie. De bedoelde kaders betreffen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. De hoofdgebouwen op een perceel dienen binnen deze vlakken opgericht en eventueel uitgebreid te worden. Aan- bij- en uitbouwen mogen deze bouwvlakken overschrijden. Gekozen is voor het opnemen van bouwvlakken in verband met de rechtszekerheid, zonder bouwvlakken zouden woningen overal binnen de bestemming gebouwd worden. Daarnaast dienen bouwvlakken ter behoud van de hoofdstructuur en stedenbouwkundige opzet van de wij.

Bij rijen- en twee-onder-éénkapwoningen zijn de bouwvlakken direct om de hoofdgebouwen heen gelegd, extra bouwruimte voor het hoofdgebouw zou hier namelijk direct kunnen leiden tot aantasting van de woonomgeving voor het naastgelegen perceel. Bij kopwoningen, is uitbreiding aan de zijgevel mogelijk, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt. Bij vrijstaande woningen, is de ruimte om het hoofdgebouw te realiseren gerelateerd aan de omvang van het perceel. En is er in het geval een woning wat meer naar achter op de kavel is gelegen soms ook ruimte voor uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde.

Een consequentie van globaler bestemmen is dat er minder bestemmingen (en dus minder regels) zijn en dat er per bestemming meer gebruiks- en bouw mogelijkheden kunnen worden toegestaan. Een concreet voorbeeld hiervan is dat in het bestemmingsplan het aantal woonbestemmingen is verminderd van 8 naar 1.

Een consequentie van flexibeler bestemmen is dat na een gemeentelijke beoordeling (door middel van een afwijking, wijziging of uitwerking), alsnog bepaalde bebouwings- of gebruiksmogelijkheden kunnen worden toegestaan. Deze flexibiliteit leidt echter wel weer tot meer regels/procedurestappen. Daar tegenover staat dat deze regels wel juist de rechtszekerheid vergroten, voor zowel degene die bepaalde bebouwings- of gebruiksmogelijkheid wenst, als voor de belanghebbenden in de omgeving daarvan.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reactie B. Aan de voorzijde van (vrijstaande) woningen is in het bestemmingsplan geen enkele ruimte gecreëerd om op eenvoudige wijze zaken als carports toe te voegen. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Zo zou bijvoorbeeld een regeling opgenomen kunnen worden dat een carport op minimaal 1 meter van de openbare weg dient te staan, of kan er een regeling opgenomen worden dat carports aan een globaal beeld dienen te voldoen. Mogelijk kan de toegestane oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde worden vergroot tot bijvoorbeeld 20m².

Gemeentelijke reactie. Voor het ontwerp bestemmingsplan geldt als belangrijk principe "Streng aan de voorkant, meer ruimte aan zij- en/of achterkant". In het verlengde van deze lijn is in het ontwerpbestemmingsplan een behoudende invulling gegeven aan de mogelijkheden om carports toe te staan. De gemeente vindt het belangrijk dat carports niet bijdragen aan een verrommeling van het straat- en bebouwingsbeeld. Daarom is er in eerste instantie voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan carports slechts incidenteel toe te staan. Door middel van een korte afwijkingsprocedure (flexibiliteitbepaling), kan in gevallen waarin dit wenselijk is, medewerking worden verleend aan de realisatie van een carport.

De bebouwingmogelijkheden voor carports zijn nogmaals nader bekeken. Er is een nieuwe regeling voor carports opgesteld. De regeling bestaat uit de volgende elementen:

- carports tot een oppervlakte van 25m² achter de voorgevelrooilijn (dus achter, of naast de woning) bij recht kunnen worden toegestaan. Dit sluit aan op de recente regeling voor vergunningvrij bouwen.
- daar waar al bebouwing aan de voorzijde aanwezig is, kan ongeacht hoeveel bebouwing er al aanwezig is, een carport met een oppervlakte van maximaal 25m² bij recht worden toegestaan.
- carports met een oppervlakte van 25m² kunnen bij recht worden opgericht vóór garages. Dit omdat het praktisch vaak de situatie is dat auto's op de oprit voor een garage geparkeerd worden.

Om in andere gevallen maatwerk te kunnen blijven leveren, blijft de mogelijkheid om met afwijking medewerking te kunnen verlenen aan carports in andere situatie dan hiervoor genoemd, opgenomen in het bestemmingsplan. Het in alle gevallen toestaan van carports vóór woningen wordt om met name stedenbouwkundige redenen ongewenst geacht.

Conclusie: Het bestemmingsplan wordt op de hierboven genoemde punten gewijzigd (zie hieronder 'Wijzigingen bij vaststelling' paragraaf 'Regels' nummer 1).

Reactie C. Geadviseerd wordt om de voorgestelde bebouwingsgrenzen in elk geval royaler om de voorzijde van de woningen vast te stellen. Juist op dit punt is het de bewoner die zelf over de kwaliteit van zijn leefomgeving dient te waken.

Gemeentelijke reactie: Één van de principes bij het opstellen van globalere bestemmingsplannen is "Streng aan de voorkant, meer ruimte aan zij- en/of achterkant". Bij rijen- en twee-onder-één kapwoningen is daarom, met uitzondering van hetgeen onder reacties a. en b. al is aangegeven geen extra bebouwing toegestaan voor de woning, de impact daarvan zal namelijk in deze gevallen al snel groot zijn op het 'straatbeeld' en de 'woonbeleving'. Bij vrijstaande woningen is het bouwvlak niet per definitie op de voorzijde van de woning gelegd. Als uitgangspunt is genomen, dat wat stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar wordt geacht, dus vooral rekening houdend met het straatbeeld. Er zijn daarom ook situaties in het bestemmingsplan aanwezig waarin uitbreiding van de woning aan de voorzijde mogelijk is. Vaak gaat het in deze gevallen om woningen die in het bestaande straatbeeld wat meer achter op de kavel gerealiseerd zijn.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Zienswijze indiener 2 d.d. 24 oktober 2011 met kenmerk Z11-025494

Reactie A. In de huidige situatie komen in de centrale zone in de Zuiderzeewijk verspreidde lage gebouwtjes voor met daaromheen veel ruimte voor groen en speelruimte. Voor het parkeren worden de daarbij gelegen parkeerterreinen in het woongebied gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een groot en hoog gebouw te realiseren op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens en met een bouwhoogte van 15 meter, rondom dit gebouw kan geparkeerd worden. Door bovenstaande regeling is het voor bewoners niet duidelijk waar bebouwing

verwacht mag worden, hierdoor valt er op voorhand ook geen bezwaar te maken, dit is niet transparant.

Gemeentelijke reactie: Uitgangspunt van globaal en flexibel bestemmen is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken worden verruimd, waardoor niet voor alle 'ontwikkelingen' een afwijkingsprocedure doorlopen moet worden (wat vaak als belemmerend wordt beschouwd). Een ander gevolg daarvan is inderdaad dat er, door bijvoorbeeld omwonenden, rekening moet worden gehouden met deze verruimde bouw- en gebruiksmogelijkheden. In de regeling van het bestemmingsplan is er overigens rekening gehouden met het voorkomen van uitzonderingsgevallen. Dit komt tot uiting in de afwijkingsregels, waarin onder meer als criteria wordt gesteld dat alleen van het bestemmingsplan afgeweken mag worden mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid.

Overigens zijn de bebouwingsmogelijkheden van de bestemming 'Gemengd', waar het in genoemde situatie om gaat nogmaals nader bekeken. Op een aantal locaties bevinden zich bouwvlakken binnen de bestemming 'Woongebied' op zeer korte afstand van deze bestemming. Dit kan betekenen dat de woonsituatie hierdoor aangetast kan worden (privacy, bezonning).

Om dat te voorkomen wordt het bestemmingsplan gewijzigd, en wordt de afstand tussen de bouwvlakken in de bestemming 'Woongebied' vergroot door in dergelijke situaties de bestemming 'Gemengd' terug te leggen. Bij deze nota zijn kaarten gevoegd waarop is aangegeven om welke locaties dit gaat en welke bestemming de gronden krijgen waar de bestemming 'Gemengd' wordt teruggelegd.

Conclusie: Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de bij deze nota gevoegde kaarten (zie hieronder 'Wijzigingen bij vaststelling', paragraaf 'Verbeelding' onder 3)

Reactie B. De gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en gronden in de centrale zone worden met het nieuwe bestemmingsplan uitgebreid met: woningbouw, horeca en detailhandel. Voor deze activiteiten is voldoende ruimte aanwezig in het nabij gelegen Lelycentre. Daarnaast vinden deze activiteiten verspreid over de dag tot laat in de avond (23.00uur) plaats.

Gemeentelijke reactie: De genoemde gebruiksmogelijkheden hebben alleen betrekking op een beperkt aantal locaties die op de verbeelding zijn aangegeven met een aanduiding. Deze aanduidingen zijn niet opgenomen in de centrale zone in de Zuiderzeewijk, maar betreffen bestaande woningen boven Atolplaza en detailhandel en horeca op de locatie Voorhof.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reactie C. Gesuggereerd wordt dat de bestemming 'Woongebied' veel globaler en flexibeler is geworden, deze wijkt echter nauwelijks af van de huidige mogelijkheden.

Gemeentelijke reactie: De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden met dit nieuwe bestemmingsplan weldegelijk vergroot. Zo wordt de (bij recht) toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen vergroot, de (bij recht) toegestane gebruiksmogelijkheden worden vergroot met een regeling voor 'aan-huis-verbonden beroepen', en zijn er regelingen voor zwembaden, carports opgenomen.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reactie D. De bebouwingsmogelijkheden van een bestemming worden op verschillende plaatsen geregeld, op de kaart, maar ook in de regels. Daarbij gelden voor één plek soms verschillende bepalingen. Hiermee wordt het voor de burger niet duidelijk wat er met het globaler en flexibeler bestemmen mag worden verwacht.

Gemeentelijke reactie: Om inzichtelijk te krijgen wat er op een bepaalde locatie mag is het onoverkomelijk dat daarvoor een beschrijving en een kaart gebruikt moeten worden, en dat daardoor informatie op verschillende locaties terecht komt. Overigens worden bestemmingsplannen digitaal gepubliceerd. Een kenmerk van digitale bestemmingsplannen is dat er op elke willekeurige plek in de kaart 'geprikt' kan worden en dat daarbij alle benodigde informatie over die locatie (wat bebouwings- en gebruiksmogelijkheden betreft) wordt getoond.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reactie E. De Zuiderzeewijk is een wijk die een kenmerkende opzet heeft onder meer door de scheiding van functies, situering van de woningblokken en de woningtypologieën. Door gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit te breiden kunnen deze kwaliteiten verloren gaan.

Gemeentelijke reactie: In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige maximaal toelaatbare bouw- en gebruiksruimte opgenomen. Door bouwvlakken op te nemen en daaraan maximale bouwhoogtes mee te geven wordt voorkomen dat het stedenbouwkundige beeld van de wijk en de daaraan verbonden kwaliteit verloren gaat, dit geldt eveneens ten aanzien van kapvormen. Bebouwingspercentages reguleren ten aanzien van de centrale zone (bestemming gemengd) de bebouwingsdichtheid in dit gebied.

Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen.

Wijzigingen bij vaststelling

Onderstaand volgt een beschrijving van de punten waarop het bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk 2011 gewijzigd wordt. De wijzigingen hebben achtereenvolgens betrekking op de Toelichting, de Regels en de Verbeelding van het plan. De wijzigingen zijn ambtshalve, met uitzondering van de wijzigingen in de regels over carports, en de wijzigingen van de bestemmingsvlakken 'Gemengd' op de verbeelding, deze worden ondermeer ingegeven door de ingediende zienswijzen.

TOELICHTING

1. Bed & breakfast beleid (hoofdstuk 3)

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. In de toelichting wordt een beschrijving van dit geldende gemeentelijk beleid toegevoegd.

2. Beschrijving toegestane bedrijfscategorieën (hoofdstuk 5)

In de beschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' staat abusievelijk beschreven dat bedrijven in de bedrijfscategorieën 1 en 2 bij recht zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn zones (bedrijventerrein Gildenhof) opgenomen tot en met milieucategorie 3.2. De zonering op de verbeelding is juist. De beschrijving in hoofdstuk 5 wordt gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de verbeelding.

3. Beschrijving bestemming 'Groen' (hoofdstuk 5)

In de beschrijving van de bestemming 'Groen' staat wordt abusievelijk beschreven dat voor het verwijderen van bomen een omgevingsvergunning zou moeten worden verkregen. Dit is niet in overeenstemming met de regels die zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De beschrijving in hoofdstuk 5 wordt gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de regels.

4. Beschrijving 'Woongebied' over carports (hoofdstuk 5)

De beschrijving van deze bestemming wordt uitgebreid met de onder de regels opgenomen mogelijkheden voor carports. Daarnaast wordt vermeld dat er carportbeleid wordt opgesteld waarin nadere criteria zullen worden gegeven over wanneer medewerking aan carports onder 'afwijking' verleend zal worden.

REGELS

1. Carports

Aan de bestemming 'Woongebied' (voor overwegingen zie beantwoording zienswijze indiener 1) wordt het volgende toegevoegd in verband met de mogelijkheden tot het realiseren van een carport:

Artikel 16.2.3. 'Aan- en uitbouwen, bijgebouwen' wordt aangevuld met een lid h:

- h. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3 onder a. t/m g. en het bepaalde in lid 16.2.1 gelden ten aanzien van carports de volgende regels;
1. de oppervlakte zal ten hoogste 25m² bedragen;
 2. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 3. carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij:
 - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, en/of;
 - de carport wordt geplaatst vóór een garage;
 - de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden.in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

Artikel 16.2.5 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt aangevuld met een lid e:

- e. een carport dient te voldoen aan de volgende regels:
1. de oppervlakte zal ten hoogste 25m² bedragen;
 2. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 3. carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij:
 - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, en/of;
 - de carport wordt geplaatst vóór een garage;
 - de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden.in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

2. Bed & Breakfast

Aan de bestemming 'Woongebied' wordt een afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van Bed & Breakfast mogelijkheden toegevoegd, artikel 16 wordt als het volgt aangevuld:

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
1. maximaal acht slaappleatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
 2. de kamers deel uit maken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
 3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
 4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat 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;
 5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m² mag bedragen;
 6. de bed & breakfast dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

3. Goothoogte

Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan verder te vergroten, zonder dat daarmee het straat- en bebouwingsbeeld en de omgeving kan worden aangetast, wordt aan de bestemming 'Woongebied' afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels toegevoegd, ten behoeve van het afwijken van de op de verbeelding aangegeven goothoogte. Artikel 16.3 wordt aangevuld met een lid g.;

16.3.g. het bepaalde in artikel 16.2.2. sub c ten aanzien van de maximaal toegestane goothoogte.

4. Trekkershutten camping Badweg 1

In het ontwerpplan is in de regels een maximum van 2 trekkershutten opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie –Kampeerterein' voor de stadscamping. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de camping niet onnodig te beperken wordt dit aantal verhoogd tot 10. Dit maximum wordt opgenomen om te voorkomen dat de camping te zeer zou kunnen gaan 'verstenen'. In genoemde bestemming komt artikel 10.2.1. a. als volgt te luiden:

- a. Het aantal trekkershutten zal ten hoogste 10 bedragen;

5. Aanduiding 'Kantoor' binnen bestemming 'Gemengd' Plaats 1 en 9

Op 16 november 2011 is een verzoek ontvangen van de gedelegeerd eigenaar van het pand Plaats 1. Verzocht wordt om de bestemming van het pand Plaats 1 te verruimen en dit ook te mogen gebruiken voor zorg- en maatschappelijk gerelateerde doeleinden. In het pand Plaats 9 is ondermeer fysiotherapie Centra Plaza en een huisartsenpraktijk gevestigd, en een horeca gelegenheid op de begane grond. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de panden Plaats 1 en 9 de bestemming 'Kantoor' gekregen. Plaats 1 overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplan, Plaats 9 is gerealiseerd na een artikel 19 vrijstelling. Aangezien de vraag naar kantoren beperkt is, en gezien de ligging van beide panden direct naast het zorgcentrum 'De uiterton' wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd en krijgen de panden Plaats 1 en 9 de bestemming 'Gemengd', met een aanduiding 'kantoor'. Aan Artikel 7 'Gemengd' wordt in de bestemmingsomschrijving onder 7.1 onder a de volgende sub 5 toegevoegd:

- 7.1.a.5. Kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'

VERBEELDING (plankaart)

1. Garageboxen nabij Wijngaard 49

Nabij het adres Wijngaard 49 bevinden zich garageboxen. Deze zijn abusievelijk niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Aangezien de garageboxen daar feitelijk aanwezig zijn, dienen zij ook binnen het bestemmingsplan mogelijk te zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

2. Bouwhoogte bebouwing Atolplaza

De bestemming waarbinnen de Atolplaza gelegen is, heeft in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter gekregen. Het appartementengebouw boven de Atolplaza (voorzien van de aanduiding 'wonen') heeft daadwerkelijk een grotere hoogte. De verbeelding wordt hierop gewijzigd, het gebied met de aanduiding 'wonen' wordt voorzien van een maximale bouwhoogte van 18 meter.

3. Bestemming 'Gemengd' terugleggen en vervangen door bestemming 'Woongebied'

De bestemming 'Gemengd' grenst vaak aan de bestemming 'Woongebied'. Op een aantal locaties bevinden zich bouwvlakken binnen de bestemming 'Woongebied' op zeer korte afstand van de bestemming 'Gemengd'. Hoewel bebouwing binnen de bestemming 'Gemengd' bij recht op een afstand van minimaal 10 meter van de bestemmingsgrens moet worden gerealiseerd, kan dit toch betekenen dat de woonsituatie aangetast kan worden (privacy, bezonning). Om dat te voorkomen wordt het bestemmingsplan gewijzigd, en wordt de afstand tussen de bouwvlakken in de bestemming 'Woongebied' vergroot door in dergelijke situaties de bestemming 'Gemengd' terug te leggen. (met uitzondering van de locaties waar volgens vigerende bestemmingsplannen al bouw mogelijkheden waren). In de bijlage bij deze nota zijn kaarten gevoegd waarop is aangegeven om welke locaties dit

gaat en welke bestemming de gronden krijgen waar de bestemming 'Gemengd' wordt teruggelegd. Een gevolg van het 'terugleggen' van deze bestemmingen is dat de in het ontwerp bestemmingsplan genoemde bouwpercentages (deze zijn gerelateerd aan de oppervlakte van de bestemming 'Gemengd') opgehoogd moeten worden om dezelfde bouwvolumes mogelijk te maken. Per vlak is in de bijlagen aangegeven wat deze nieuwe bebouwingspercentages worden.

4. Maximaal toegestane bouwhoogtes woningen

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat de stedenbouwkundig maximaal toegestane eindsituatie zou worden bestemd. Met name in de Zuiderzeewijk is een uitzondering op deze lijn gemaakt. Vanwege de waarde die wordt gehecht aan het specifieke karakter van deze wijk is de feitelijk bestaande situatie bestemd. Het gaat hierbij om de op de verbeelding aangegeven maximaal toegestane bouwhoogte. Echter, in de nu nog vigerende bestemmingsplannen is voor woningen en appartementen op een aantal locaties al een hogere bouwhoogte van kracht. Dit zou betekenen dat de bebouwingmogelijkheden beperkt zouden worden. Dit is in strijd met de wens globaler en flexibeler te bestemmen en dit zou de eigenaren beperken in de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de nu geldende maximale bouwhoogtes worden op de verbeelding opgenomen.

5. De Rode Klif

In het gebouw De Rode Klif, bevinden zich momenteel al ruimten die voor gezamenlijk gebruik / maatschappelijke voorzieningen worden gebruikt. Ook in de toekomst is het wenselijk dat dit mogelijk blijft. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd, een aanduiding 'Maatschappelijk' wordt opgenomen op de locatie van De Rode Klif.

De Rode Klif is een centrale locatie in de Zuiderzeewijk. Gezien de locatie, en gezien de mogelijke ontwikkelingen in de toekomst zou het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk moeten zijn om op deze locatie een 'accent' toe te voegen. Om voor een dergelijke ontwikkeling ruimte te kunnen bieden wordt het bestemmingsplan gewijzigd, de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 12 meter naar 18 meter.

6. Plaats 1 en 9

In verband met de wijziging van de regels onder punt 5 (zie hierboven) wordt de verbeelding van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd en krijgen de panden Plaats 1 en 9 de bestemming 'Gemengd', met een aanduiding 'Kantoor'.

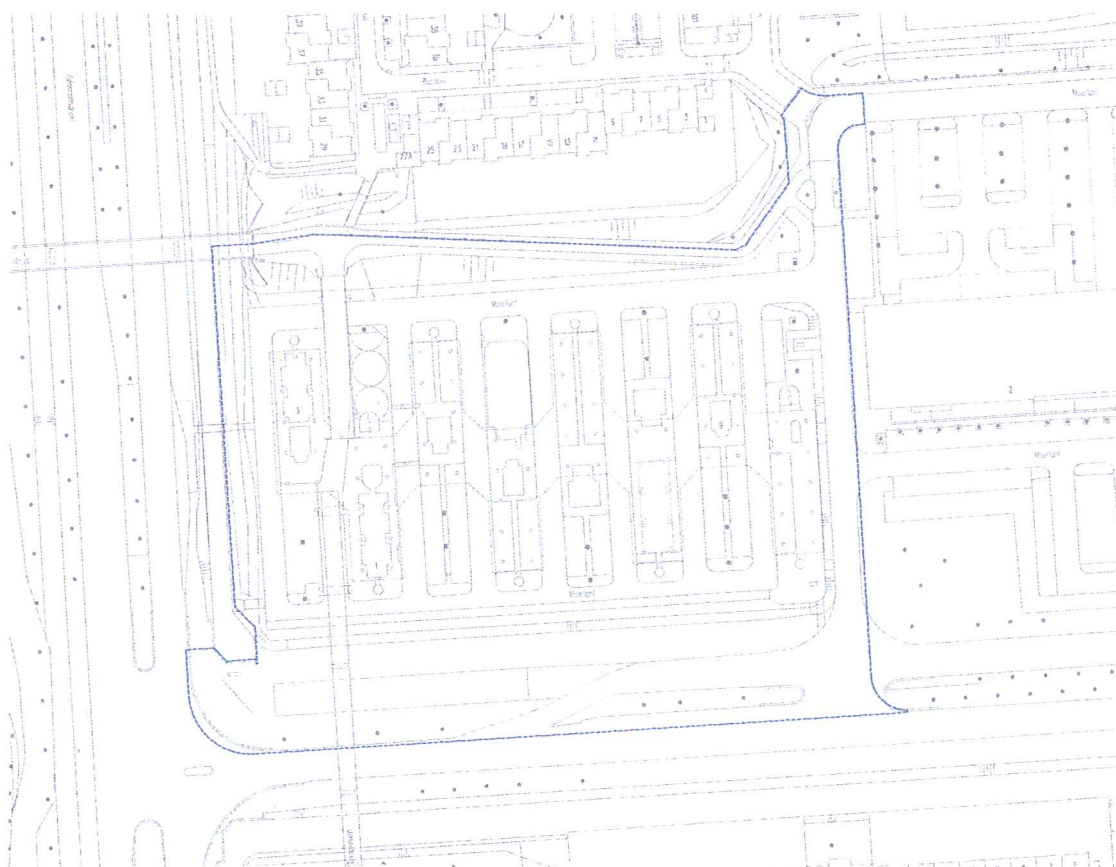
7. Afstand bouwvlak tot voorste perceelsgrens bij vrijstaande woningen

Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is voor een opzet gekozen waarbij vrijstaande woningen langs een straat binnen één bouwvlak worden geplaatst. De afstand van de voorzijde van het bouwvlak tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt 2 ½ m., 5 m., 7 ½ m. etc. afhankelijk van de meest nabij de voorste perceelsgrens gelegen woning. Hierdoor hebben de wat meer naar achteren gelegen woningen (hoofdgebouwen) uitbreidingsruimte aan de voorzijde. Gevolg hiervan is wel dat deze afstand aan de ene zijde van de straat af kan wijken van de afstanden die vrijstaande woningen aan de andere zijde van de straat dienen aan te houden. Om deze ongelijkheid op te heffen wordt de regeling met de meeste bouw mogelijkheden (dus die waarin het bouwvlak het dichtst op de voorste perceelsgrens is gelegen) ook toegepast aan de andere zijde van de straat, zodat de straat een symmetrische opbouw krijgt als alle bebouwingsruimte benut zou worden.

8. Locatie Waterwijzer

De locatie van het gebouw De Waterwijzer maakte deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Zoals bekend zal deze locatie waarschijnlijk herontwikkeld gaan worden. Besluitvorming over de invulling van de locatie vindt momenteel nog plaats. Daarnaast is het nu bij vaststelling van het

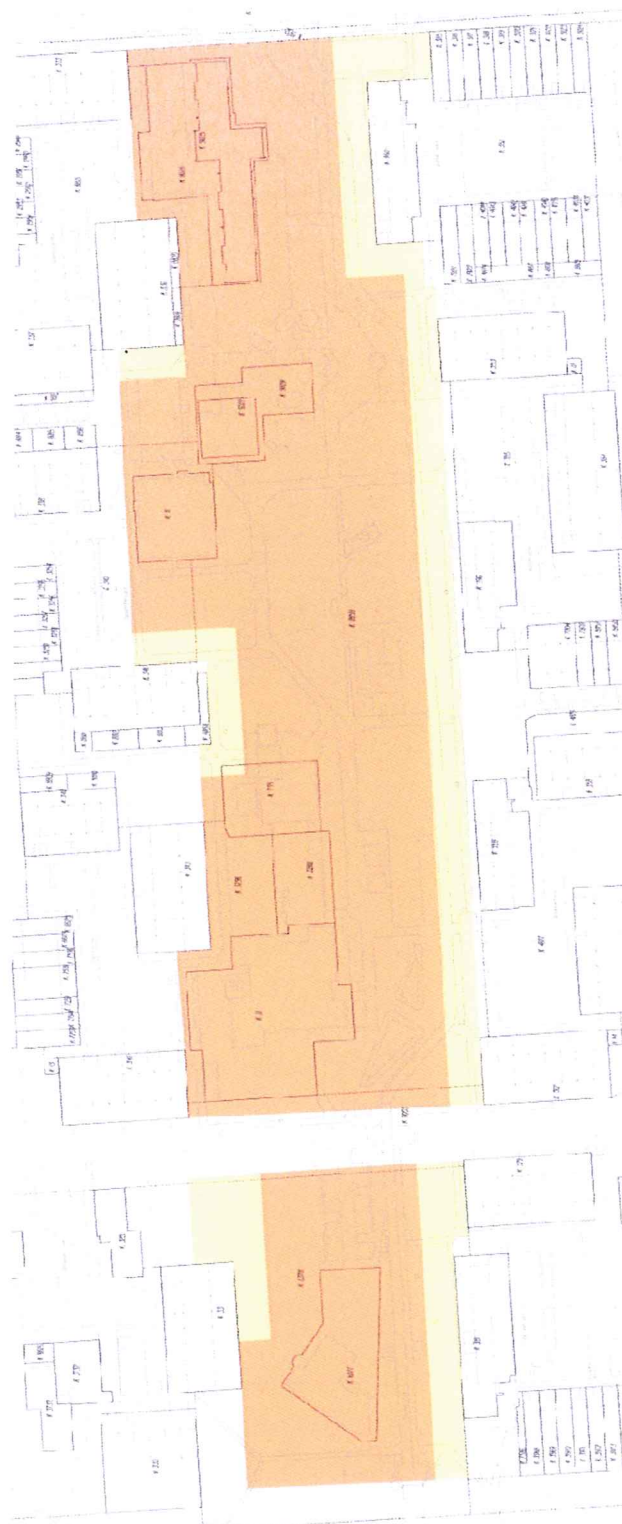
bestemmingsplan 'meenemen' van potentiële bouwplannen geen optie aangezien deze afwijking van het ontwerp te groot is. Het plangebied van de Waterwijzer wordt daarom uit het bestemmingsplan gehaald. Medewerking aan bouwplannen voor ander gebruik van deze locatie kan verleend worden op basis van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende afwijkingsprocedure.



Projectgebied 'Waterwijzer'

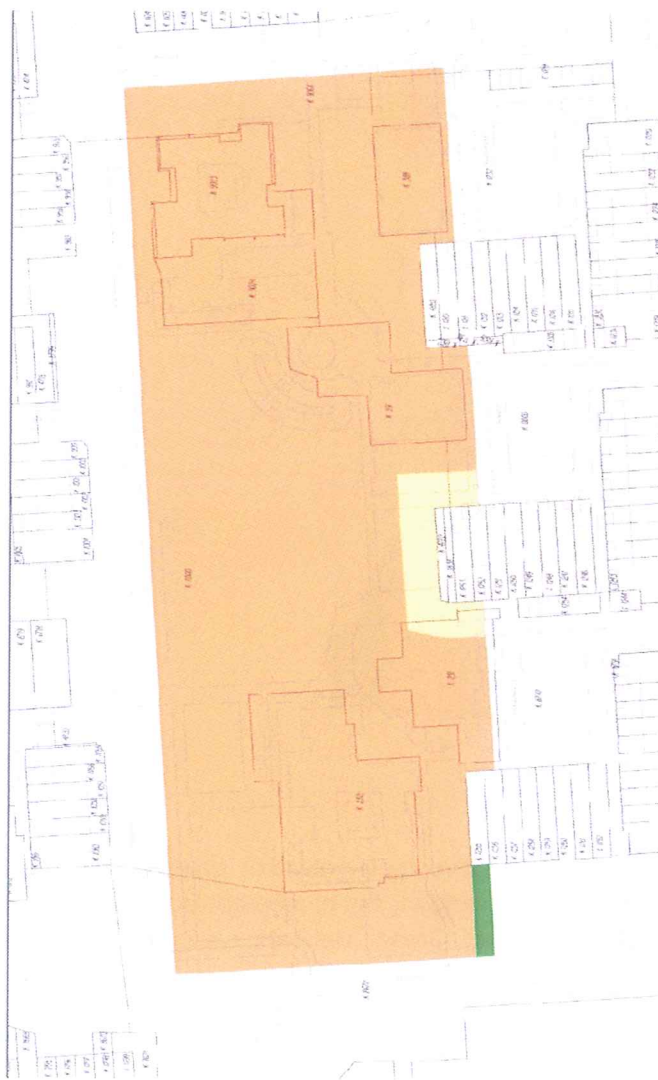
Bijlage Wijzigingen bestemmingsvlakken 'Gemengd'

Wijziging bestemming 'Gemengd' Zuiderzeewijk- west



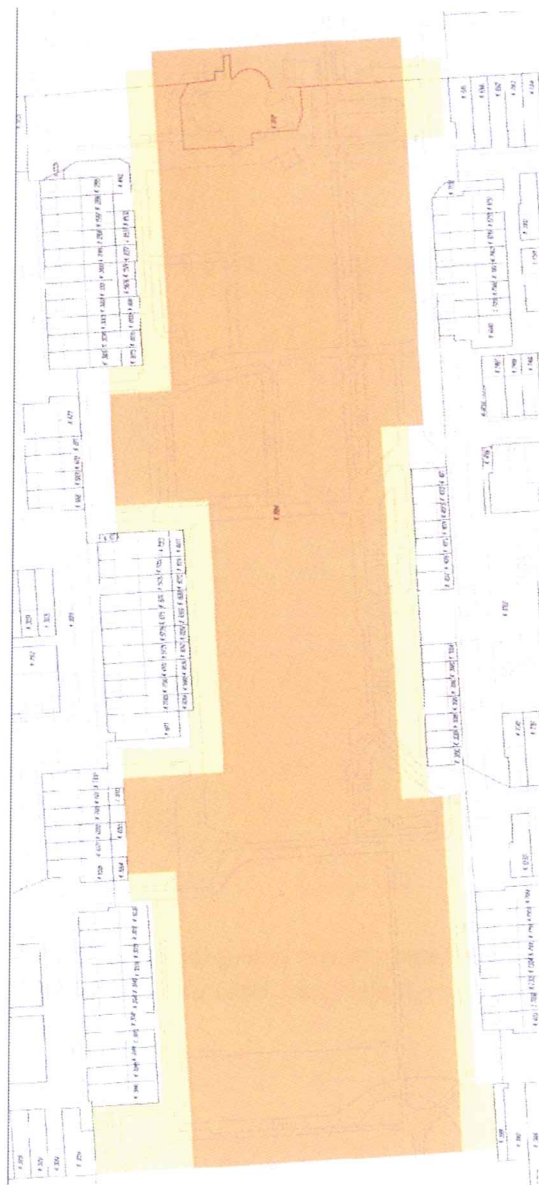
Bij vaststelling worden de hierboven aangegeven gele gebieden, gewijzigd van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bebouwingspercentage van het kleinste bestemmingsvlak wordt verhoogd van 6% naar 8%, het bebouwingspercentage van het grote bestemmingsvlak 'Gemengd' wordt verhoogd van 12,5% naar 15%.

Wijziging bestemming 'Gemengd' Zuiderzeewijk - oost



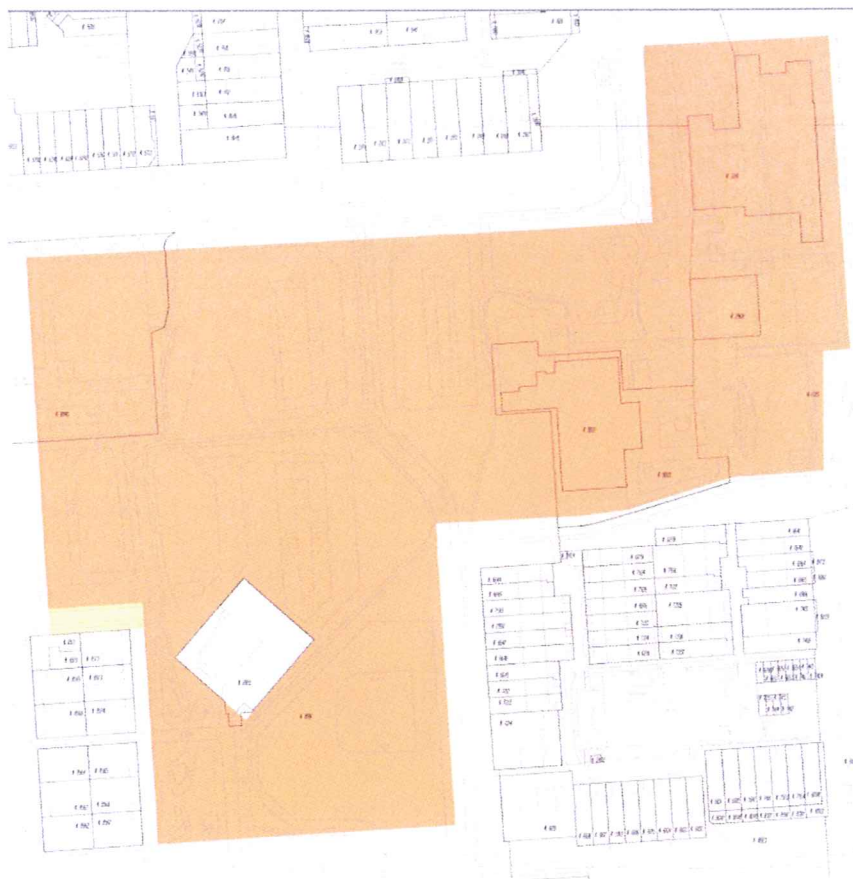
Bij vaststelling wordt het hierboven aangegeven gele gebied, gewijzigd van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bebouwingspercentage blijft ongewijzigd 15%.

Wijziging bestemming 'Gemengd' Atolwijk, ten noorden van de Fjord



Bij vaststelling worden de hierboven aangegeven gele gebieden, gewijzigd van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bebouwingspercentage van de bestemming 'Gemengd' wordt verhoogd van 5% naar 6%.

Wijziging bestemming 'Gemengd' Atolwijk, omgeving Voorhof / Wijngaard



Bij vaststelling worden het hierboven aangegeven gele gebied, gewijzigd van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bebouwingspercentage van de bestemming 'Gemengd' blijft ongewijzigd 10%.