

## Voorstel aan de raad

Nummer: 131006132

Portefeuille: Wethouder Financiën, ruimtelijke ordening en gemeentelijke organisatie  
Programma: 2.4 Sterke stad  
Programma onderdeel: 2.4.1 Werken aan de basis

Steller: W. Akster  
Afdeling: DVL WABO en Bestemmingsplannen  
Telefoon:  
E-mail:

Punt 7e van de agenda voor de vergadering van 28 mei 2013.

### Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadsrandgebied

### Voorgesteld besluit

1. De "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied" vast te stellen, en de indieners van de zienswijzen hiervan in kennis te stellen;
2. De verbeelding, de regels en de toelichting van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied conform de 'Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied' te wijzigen;
3. Met inachtneming van het gestelde onder 2 het bestemmingsplan Stadsrandgebied gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.00031.VG01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige basiskaart Nederland d.d. 18-11-2011;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Aanleiding

#### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben van 13 september 2012 gedurende zes weken (tot 25 oktober 2012) 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging is gepubliceerd in de Flevopost en de Staatscourant en digitaal op de gemeentelijke website.

Tijdens deze periode van zes weken bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 17 zienswijzen ontvangen.

### Beoogd effect

Het bestemmingsplan Stadsrandgebied biedt een actueel juridisch - planologisch kader en geeft daarmee de bewoners van het Stadsrandgebied 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 gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied vergroot.

### 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 Stadsrandgebied" 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 Stadsrandgebied.*
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 vast stelt 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 Stadsrandgebied 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, 12 maart 2013.

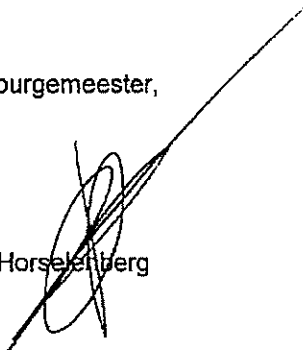
Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, *w.d.*



N. Versteeg

de burgemeester,



M. Horseleberg

## Raadsbesluit

Nummer: 131006132

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 12 maart 2013.

overwegende:

- dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadsrandgebied met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 13 september 2012 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en tevens digitaal kon worden geraadpleegd;
- dat die terinzagelegging op 12 september 2012 op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekend gemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor een ieder bestaande mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp bij deze raad naar voren te brengen;
- dat de volgende zienswijzen zijn ontvangen:
  1. **Staatsbosbeheer**, ontvangen 24 oktober 2012
  2. **Lingeman / Ritsema, namens de heer en mevrouw Elzinga**, ontvangen 16 oktober 2012
  3. **Van Diepen van der Kroef advocaten namens de heer W.F. Kips**, ontvangen 24 oktober 2012
  4. **Stichting 'De Groene Oostrand'**, ontvangen 26 september 2012
  5. **P.H.J.M. Neessen**, ontvangen 23 oktober 2012
  6. **P.C.J. Cassé**, ontvangen 24 oktober 2012
  7. **J.A. Bruinhorst**, ontvangen 23 oktober 2012
  8. **M. Högl**, ontvangen 24 oktober 2012
  9. **B. de Graaf**, ontvangen 23 oktober 2012
  10. **J.T.M Oldenburg en A.H. Oldenburg-Herpers**, ontvangen 22 oktober 2012
  11. **Bewonersvereniging Flevo Golf Resort**, ontvangen 24 oktober 2012
  12. **Van Heist & partners Advies**, ontvangen 18 oktober 2012
  13. **Hekkelman Advocaten & Notarissen namens M. Hoving**
  14. **ProRail**, ontvangen 26 oktober 2012
  15. **Gasunie**, ontvangen 25 oktober 2012 (per fax)
  16. **Stichting Het Belevenissenbos Lelystad**, ontvangen 25 oktober 2012
  17. **Drs. B.A. Steltenpool**, ontvangen op 29 oktober 2012
- dat de zienswijzen hierboven genoemd onder 1 tot en met 13 zijn ingediend binnen de termijn van terinzageligging, zodat de indieners in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen;
- dat de zienswijzen hierboven genoemd onder 14 tot en met 17 zijn ingediend buiten de termijn van terinzageligging, zodat de indieners niet in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen;
- dat het college van de gemeente Lelystad in de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied" 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 ambthalfvee aanpassingen dient te worden aangebracht, zoals vermeld in de "Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied";

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 Stadsrandgebied" vast te stellen, en de indieners van de zienswijzen hiervan in kennis te stellen;
2. De verbeelding, de regels en de toelichting van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied conform de 'Nota beantwoording zienswijzen en overzicht wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied' te wijzigen;
3. Met inachtneming van het gestelde onder 2 het bestemmingsplan Stadsrandgebied gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.00031.VG01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige basiskaart Nederland d.d. 18-11-2011;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Lelystad, 28 mei 2013.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,



de voorzitter,



Nota beantwoording zienswijzen en overzicht  
ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan  
Stadsrandgebied

Behorende bij raadsbesluit nr. 13/1006132  
d.d. 20 mei 2013  
tot vaststelling van het bestemmingsplan  
Stadsrandgebied

*[Handwritten signature]*  
griffier



## 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 Stadsrandgebied met ingang van 13 september 2012 gedurende zes weken tot 25 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

In totaal zijn er 17 zienswijzen ingediend:

### Binnen de termijn ontvangen

1. **Staatsbosbeheer**, ontvangen 24 oktober 2012
2. **Lingeman / Ritsema, namens de heer en mevrouw Elzinga, Beginweg 35**, ontvangen 16 oktober 2012
3. **Van Diepen van der Kroef advocaten namens de heer W.F. Kips, Bronsweg 50**, ontvangen 24 oktober 2012
4. **Stichting 'De Groene Oostrand'**, ontvangen 26 september 2012
5. **P.H.J.M. Neessen, Beginweg 19**, ontvangen 23 oktober 2012
6. **P.C.J. Cassé, Golfpark 159**, ontvangen 24 oktober 2012
7. **J.A. Bruinhorst, Oostrandpark 88**, ontvangen 23 oktober 2012
8. **M. Högl, Albatroslaan 64**, ontvangen 24 oktober 2012
9. **B. de Graaf, Parlaan 37**, ontvangen 23 oktober 2012
10. **J.T.M Oldenburg en A.H. Oldenburg-Herpers, Eaglelaan 165**, ontvangen 22 oktober 2012
11. **Bewonersvereniging Flevo Golf Resort, Birdielaan 110**, ontvangen 24 oktober 2012
12. **Van Heist & partners Advies**, ontvangen 18 oktober 2012
13. **Hekkelman Advocaten & Notarissen namens M. Hoving**

### Buiten de termijn ontvangen

14. **ProRail**, ontvangen 26 oktober 2012
15. **Gasunie**, ontvangen 25 oktober 2012 (per fax)
16. **Stichting Het Belevissenbos Lelystad**, ontvangen 25 oktober 2012
17. **Drs. B.A. Steltenpool**, Bronsweg 32, ontvangen op 29 oktober 2012

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 Stadsrandgebied.

<b>1. Staatsbosbeheer ontvangen 24 oktober 2012</b>	
a. Staatsbosbeheer onderschrijft de door 'Stichting Het Belevissenbos Lelystad' ingediende zienswijze.	Zie de beantwoording van de zienswijze van Stichting Het Belevissenbos Lelystad.
b. Staatsbosbeheer wenst op twee locaties in het Zuigerplasbos in de toekomst ontwikkelingen te faciliteren. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de ontwikkelingen daadwerkelijk iets toevoegen aan de aantrekkingskracht en de identiteit van het Zuigerplasbos. Er zijn nog geen concrete plannen maar gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een manege, outdoor-centrum, of andere ontwikkelingen passend in de omgeving. Het gaat om een locatie nabij de huidige parkeerplaats aan de Bosweg, en een locatie aan de oostkant van het Zuigerplasbos aan een zijweg van de Zuigerplasdreef.	In het ontwerp bestemmingsplan was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die onder het voorgaande planologische regime ook al aanwezig was. Het betreft de mogelijkheid een recreatieve voorziening en/of onderhoudsgebouwen ten behoeve van de bestemming te realiseren, mits het bouwperceel niet groter is dan 1.000m <sup>2</sup> , en de bebouwing maximaal 200m <sup>2</sup> bedraagt, geen grotere goothoogte heeft dan 3m. Daarnaast kan van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt als de locatie gelegen is binnen een gebied met de 'Waarde – Ecologie Hoog'. Uit de zienswijze van Staatsbosbeheer blijkt welke locaties in het Zuigerplasbos in elk geval in aanmerking komen voor de realisatie van een dergelijke voorziening. Deze zijn gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur. <b>Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen, de door Staatsbosbeheer aangegeven locaties worden voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – outdoor', binnen deze aanduiding gelegen gronden kan op een bouwperceel van maximaal 1.000m<sup>2</sup> maximaal 200m<sup>2</sup> bebouwd worden (per aanduiding) met een maximale bouwhoogte van 6 m.</b> <b>In de al opgenomen afwijkingsmogelijkheid wordt de goothoogte vervangen door een maximale hoogte van 6m.</b>
<b>2. Lingeman / Ritsema, namens de heer en mevrouw Elzinga, Beginweg 35, ontvangen 16 oktober 2012</b>	
a. Door de gemeente is op 4 november 2011 een omgevingsvergunning verleend betreffende het veranderen van een deel van een vrijstaand bedrijfsgebouw (legalisatie) aan de Beginweg 35. Aangevraagd is de legalisatie van een logiesvoorziening in een (bestaand) bedrijfsgebouw. Verleend is een gebruik ten behoeve van een Bed & Breakfast voorziening. De verleende Bed & Breakfast voorziening voldoet echter niet aan de begripsomschrijving van Bed & Breakfast zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Verzocht wordt daarnaast de logiesvoorziening uit te mogen breiden tot maximaal 4 eenheden met in totaal maximaal 8 slaapplekken.	Het bestemmingsplan voorziet in afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels. Hierin wordt ondermeer bepaald dat 'verblijfsrecreatie' (anders dan kamperen of bed & breakfast) met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250m <sup>2</sup> per bouwperceel is toegestaan.' Het plan voorziet dus ook in andere vormen van verblijfsrecreatie dan die genoemd zijn onder de Bed & Breakfast mogelijkheden. Of er daadwerkelijk nog ruimte is voor uitbreiding is daarmee afhankelijk van de aanwezige, en gewenste oppervlakte. <b>Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan, aangezien het plan het ruimtelijk kader biedt waarbinnen het huidige gebruik passend is.</b>
b. Aan de Beginweg 31 is een bouwvergunning verleend voor een chalet. De (tijdelijke) bouwvergunning is verleend voor een periode van 5 jaar, waarna de chalet niet	Het bestemmingsplan regelt niet de locatie van zelfstandige bouwpercelen. Ten aanzien van bouwpercelen geldt dat deze worden bepaald door het kadastrale percelen. Wanneer kavels



<p>langer in stand mag worden gehouden. De chalet wordt bewoond door de dochter van de bewoners van de Beginweg 35. Zij heeft een eigen onderneming in het teken van (opfokken en zadel mak maken van) jonge quarterhorses en paint horses. Aangezien dit een zelfstandige onderneming betreft wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige situatie, waarbij aan het erf Beginweg 31 een zelfstandig agrarisch bouwperceel wordt toegekend waarbij voldoende mogelijkheden worden gecreëerd voor het bouwen van bedrijfsopstallen verband houdende met de actuele activiteiten en mogelijk uitbreiding in het kader van de paardenhouderij en paardenfokkerij. Verzocht wordt om aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen 'paardenfokkerij' met een daarbij behorende begripsbepaling: 'Paardenfokkerij' het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 á 3 jaar.</p>	<p>gesplitst worden kunnen daardoor nieuwe bouwpercelen ontstaan. Ten aanzien van eventuele nieuwe bouwpercelen geldt dat deze aan de bepalingen van het bestemmingsplan dienen te voldoen.</p> <p>De in het voorgaande bestemmingsplan (Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord) al aanwezige bouwvlakken zijn in het bestemmingsplan Stadsrandgebied overgenomen. Deze bieden ruime bouw mogelijkheden aan de Beginweg. Volgens artikel 3 van het (ontwerp) bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor (onder andere) 'gebouwen ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijvigheid alsmede voor glastuinbouwbedrijven, dieren-/paardenhouderijen met uitzondering van het houden van evenhoevigen'. In artikel 1 van het (ontwerp) bestemmingsplan wordt het begrip agrarisch bedrijf nader beschreven, één van de voorkomende vormen van agrarische bedrijvigheid is 'paardenfokkerij', met een definitie gelijklopend aan de in de zienswijze opgenomen definitie. Het bestemmingsplan voorziet daarmee al in de gewenste ontwikkeling.</p> <p><b>Conclusie: aan het verzoek in deze zienswijze wordt in het bestemmingsplan al voldaan, de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>c. Eerder dit jaar is een principe verzoek ingediend om te komen tot een extra bouwperceel, een derde, ten behoeve van de realisatie van een Nieuw Landgoed aan de Beginweg. Voor dit plan is een haalbaarheidsonderzoek en een inrichtingmodel gemaakt, welke bij de gemeente bekend is. Verzocht wordt deze plannen middels het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken. Deze plannen passen binnen het kader van de Gebiedsvisie Lelystad Noord. Op dit moment wordt er gedacht aan een gebruik ten behoeve van zorgbehoevende bewoners die zelfstandig in appartementen kunnen wonen in een landelijke omgeving in de nabijheid van de stad.</p>	<p>De beschreven ontwikkeling is niet voldoende onderbouwd en concreet om ten behoeve daarvan het bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat in deze zienswijze namelijk niet om het toevoegen van een derde regulier agrarisch bouwperceel, maar om een wijziging van de bestemming. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan is op basis van deze gegevens eveneens niet een uitkomst aangezien er geen criteria bekend zijn waaraan getoetst zou kunnen worden. Indien de plannen concreter vorm krijgen en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, kan op basis daarvan in de toekomst opnieuw bezien worden in welke vorm juridisch planologisch medewerking verleend kan worden. Inmiddels is dit separate spoor ingezet.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p><b>3. Van Diepen van der Kroef advocaten namens de heer W.F. Kips, Bronsweg 50, ontvangen 24 oktober 2012</b></p>	
<p>a. In de visie van de heer Kips sluiten de oorspronkelijke uitgangspunten niet meer goed aan op de huidige tijd. Het is van belang, voor een goede exploitatie van onderhavige percelen, dat de bebouwingsmogelijkheden, al dan niet agrarisch gerelateerd, geoptimaliseerd</p>	<p>De percelen in het gebied rondom de Bronsweg hebben een agrarische bestemming. De bouwvlakken op deze percelen zijn te bestempelen als zeer ruim. De diepte van het bouwvlak is circa 100m en de breedte van het bouwvlak circa 265m. Het bestemmingsplan wordt met name flexibeler gemaakt door het aantal toegestane nevenfuncties uit te breiden</p>

<p>worden. De gemeente doet voorkomen alsof flexibilisering van mogelijkheden plaatsvindt, dit is slechts in zekere zin het geval. Dit geldt namelijk wel voor de toegestane nevenactiviteiten, maar de bestemming blijft agrarisch. De heer Kips ziet bij voorkeur ook mogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen om naast een agrarische invulling ook andere mogelijkheden in het bestemmingsplan te openen. Dit zou ook een directe woonbestemming in kunnen houden, zodat het gebied een gemengd karakter zou krijgen, daar is in de huidige tijd behoefte aan.</p>	<p>wat de exploitatie van de percelen ten goede kan komen. De hoofd bestemming blijft echter agrarisch, dit sluit aan op het beleidskader namelijk het 'Structuurplan Lelystad 2015-2030' de 'Gebiedsvisie Lelystad Noord', 'Duurzaam perspectief Lelystad Noord' en het daarop volgende 'Zoneringsplan Lelystad Noord'.</p> <p>De zienswijze betreft een verzoek tot wijziging van de bestemming. Het is op basis van de nu bekend zijnde gegevens niet mogelijk de bestemming te wijzigen, de voorgestelde wijziging sluit niet aan op geldend beleid. De daarvoor benodigde goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Indien de plannen concreter vorm krijgen, kan op basis daarvan in de toekomst opnieuw bezien worden in welke vorm juridisch planologisch medewerking verleend zou kunnen worden, hiertoe zal vanuit de gemeente contact worden opgenomen met de heer Kips.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt ook niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>b. Kennelijk is er voor gekozen om, in een later stadium, het gebied De Groene Velden buiten het plangebied te houden, aangezien in de onderzoeken bij het bestemmingsplan De Groene Velden nog wel vernoemd worden. In de visie van de heer Kips is dit niet te rechtvaardigen. Hiertegen wordt dan ook bezwaar gemaakt. De heer Kips is er van overtuigd dat in samenhang met het planologisch kader van De Groene Velden, de keuze voor het gebied ten noorden daarvan, (met daarin de percelen van de heer Kips), anders zou uitvallen en een andere motivering zou kennen ten aanzien van de dan gekozen bestemmingen. Verzocht wordt dan ook om hierop terug te komen en alsnog het gebied De Groene Velden te betrekken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Stadsrandgebied. In het bestemmingsplan De Groene Velden is agrarische bedrijfsvoering gerelateerd aan bouwpercelen van 5.000m<sup>2</sup>. Indien de percelen van de heer Kips eveneens in dergelijke perceelsgrootten zouden kunnen worden gedifferentieerd, dan zou voor de exploitatie van de heer Kips meer mogelijkheden ontstaan. Daarnaast is voor De Groene Velden de eis van bedrijfsmatigheid losgelaten, er vinden daar dus geheel niet agrarische activiteiten plaats en regulier wonen is mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plangebied niet correct beschreven. Voorgesteld wordt dat het nog zou gaan om</p>	<p>Oorspronkelijk, maakte het gebied De Groene Velden deel uit van het hetzelfde plangebied als het plangebied ten noorden van De Groene Velden, het Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum (Mac), vandaar dat dit gebied in de onderzoeken vernoemd staat. Dit wil echter niets zeggen over de samenhang van beide planologische kaders. Beide gebieden, De Groene Velden en het Mac, hebben een verschillende ontstaansgeschiedenis en een beduidend andere functionele achtergrond en ruimtelijke opzet.</p> <p>Dit komt ondermeer tot uiting in het beleid dat ten grondslag ligt achter de bestemming van het Mac gebied, ten behoeve van dit gebied als eenheid is namelijk een 'Gebiedsvisie Lelystad Noord' opgesteld, met daar op volgend het 'Duurzaam perspectief Lelystad Noord' en het 'Zoneringsplan Lelystad Noord'.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt ook niet tot wijziging van het plan.</b></p>

<p>een sterk op biologisch- dynamische landbouw georiënteerd gebied, terwijl de combinatie met De Groene Velden duidelijk maakt dat dit niet meer het geval is sinds in De Groene Velden de ontwikkeling is ingezet om naar een combinatie van agrarische bedrijvigheid en wonen toe te werken.</p>	
<p>c. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2. beschreven dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft voor onder andere de daarin opgenomen bouwvlakken. Dit geldt eveneens voor paragraaf 4.4.3 en 4.4. Hiermee wordt echter de lezer op het verkeerde been gezet, aangezien het voorheen geldende bestemmingsplan Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord namelijk voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee extra bebouwingsvlakken kunnen worden bepaald. Uit de toelichting blijkt dat deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen was om meer flexibiliteit in het plan te brengen, de aanleiding hiertoe kan liggen in de vrij grote kaveldiepte, zoals ter weerszijden van de Bronsweg. Voor de heer Kips is dit niet acceptabel. Een Louter conserverend bestemmingsplan is onvoldoende, in het bestemmingsplan Stadsrandgebied zouden betere extra mogelijkheden moeten worden opgenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord is meer dan 20 jaar geleden opgesteld. Nadien heeft er tussen 2005 en 2010 nadere beleidsvorming plaatsgevonden zoals onder a. en b. is beschreven. Het 'open' karakter van met name het westelijke deel van het biologisch dynamisch gebied speelt daarin een belangrijke rol. Dit wordt ook beschreven in het Zoneringsplan. Gezien de grote diepte van de aanwezige bouwvlakken (circa 100m) zijn er voldoende bouw mogelijkheden aanwezig voor de hier aanwezige agrarische functie. Daarnaast is in de afgelopen 20 jaar geen gebruik gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan aanwezig was, zodat moeilijk aantoonbaar is dat er kennelijk nu wel zicht zou zijn op concrete ontwikkelingen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid gebruikt zou worden. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt ook niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>d. De heer Kips verwijst in de zienswijze naar de eerder door hem bekend gemaakte plannen met betrekking tot het perceel aan de Bronsweg. Het ging daar om negen bedrijfswoningen die in een voorlopig ontwerp aan de gemeente zijn gepresenteerd in 2004. De heer Kips heeft eveneens het idee opgevat voor een biologische wijnbouwschool met negen wijnchateaus. Graag wordt vernomen of dat plan in de visie van de gemeente rechtstreeks kan worden uitgevoerd onder de werking van het bestemmingsplan Stadsrandgebied. Daarnaast wordt verzocht in de beantwoording te betrekken of een dergelijke differentiatie als in dit plan met negen bedrijfswoningen ook buiten de grenzen van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak tot de mogelijkheden behoort, te meer omdat de gemeente met een dergelijke gewenste ontwikkeling bekend was.</p>	<p>In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch' opgenomen dat per bouwperceel één bedrijfswoning gerealiseerd mag worden en dat gebouwen (waaronder bedrijfswoningen) gerealiseerd dienen te worden binnen het bouwvlak. De bestemming 'Agrarisch' bepaald dat er sprake moet zijn van een agrarisch bedrijf, zoals beschreven in de begripsomschrijving. Een wijnbouwschool is daarmee in strijd. Ook ligt er (op een deel) van het bouwvlak een aanduiding 'geluidszone – spoor' wat de bouw van geluidgevoelige gebouwen zoals (bedrijfs-) woningen zeer bemoeilijkt dan wel onmogelijk maakt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat gebouwen ten behoeve van de agrarische functie binnen een bouwvlak dienen te worden gerealiseerd. De beschreven ontwikkeling is niet voldoende concreet (begrenzing, bouwvolumes en functioneel), daarnaast ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing, om ten behoeve daarvan het bestemmingsplan te wijzigen. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan is op basis van deze gegevens eveneens niet een uitkomst aangezien er geen criteria bekend zijn waaraan getoetst zou kunnen worden. Indien</p>

	<p>de plannen concreter vorm krijgen, kan op basis daarvan in de toekomst opnieuw bezien worden in welke vorm juridisch planologisch medewerking verleend kan worden.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt ook niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>e. De heer Kips verzet zich tegen passages, zoals bijvoorbeeld in paragraaf 3.4.7 van de toelichting, waarin het Beeldkwaliteitplan Landgoed In de Noordzoom wordt beschreven. Er zou niet vast moeten worden gehouden aan visies die in het verleden zijn ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan om moet gaan is dat op basis van actuele visies, rekeninghoudend met alle feiten en omstandigheden alsmede belangen, wordt toegewerkt naar een actueel en flexibel bestemmingsplan. Er wordt met een te conservatieve blik tegen het deelgebied De Velden aangekeken. Volgens de heer Kips zou het gebied vanuit een actueel perspectief extra ontwikkelingsmogelijkheden moeten krijgen, dat is met het voorliggende bestemmingsplan niet het geval is.</p>	<p>Het bestemmingsplan Stadsrandgebied betreft een actualisatie van de voorheen geldende bestemmingsplannen in de stadsrand van Lelystad. Voor het gebied, waarin de percelen van de heer Kips zijn gelegen, is een 'Gebiedsvisie Lelystad Noord' opgesteld, en op basis daarvan is eind 2008 een Zoneringsplan opgesteld. De daarin gelegde visie, die ook met de eigenaren in dit gebied is besproken vormt de basis van de bebouwings- en gebruiksregeling zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Stadsrandgebied. Het opnemen van niet concrete en niet in een bestaande visie of beleid beschreven gebruiks- of bouw mogelijkheden voldoet niet aan de eis die de Wet ruimtelijke ordening stelt, namelijk dat er een sprake dient te zijn van goede ruimtelijke onderbouwing, daarnaast wordt door een niet onderbouwde verruiming van bestemmingen het rechtszekerheidsbeginsel aangetast.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>f. Gevraagd wordt of de noordelijk gelegen gronden, waar volgens het rapport van Tauw (kenmerk N006-4522917ELT-evpV01-nl) natuur zal worden ingericht ter compensatie van het verlies aan bomen elders langs het spoortracé, betrekking heeft op zijn percelen.</p>	<p>Het verlies aan bomen vanwege de aanleg van de Hanzelijn, zou van oorsprong gecompenseerd worden rondom de Hanzelijn binnen het plangebied. De compensatie zal nu echter elders (buiten het plangebied van het bestemmingsplan Stadsrandgebied) plaatsvinden. De compensatie heeft geen betrekking op de percelen van dhr. Kips.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>g. In het rapport van Tauw (kenmerk N006-4522917ELT-evpV01-nl) wordt gesproken over een woonwijk aan de Beginweg, hierover wil de heer Kips graag geïnformeerd worden.</p>	<p>De (toekomstige) woonwijk aan de Beginweg waar in deze rapportage over gesproken wordt, verwijst naar de locatie van het sportcomplex aan de Beginweg. Deze zou een bestemming 'Wonen' gaan krijgen, zoals ook in de rapportage is vermeld. De plannen daarvoor zijn echter niet meer actueel en daarom ook niet in het (ontwerp) bestemmingsplan opgenomen.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan</b></p>
<p><b>4. Stichting 'De Groene Oostrand' ontvangen 26 september 2012</b></p>	
<p>a. Het deelgebied 'Oostrandhout' bestaat uit een zeer gevarieerd bos en open ruimten. Dit vormt een unieke landschappelijke eenheid. Alleen hier kunnen de bewoners van onze polderstad dicht bij huis de afwisseling van bos en open polder ervaren. Geconstateerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan de kwaliteiten van</p>	<p><b>Conclusie: met waardering wordt kennisgenomen van zienswijze van Stichting 'De Groene Oostrand'.</b></p>

<p>het gebied volledig onderschrijft. Onder 'Uitgangspunten' wordt dit voor 'Oostrandhout' als volgt verwoord: <i>'Een algemeen uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat de stedenbouwkundige structuur van Oostrandhout behouden blijft, en waar mogelijk versterkt'.</i> 'er wordt geen rekening gehouden met grootschalige veranderingen in de stedenbouwkundige en de functionele structuur van Oostrandhout. De stichting 'De Groene Oostrand' is zeer content met de door de gemeente in het Ontwerpbestemmingsplan vastgelegde visie op het deelgebied Oostrandhout.</p>	
<p><b>5. P.H.J.M. Neessen, Beginweg 19, ontvangen 23 oktober 2012</b></p>	
<p>a. Ten aanzien van het agrarisch gebiedsdeel tussen Binnenhavenweg, Zuigerplasdreef, schelpenfietspad en bos (ten noordoosten kruising Binnenhavenweg / Zuigerplasdreef) is door wijziging van de eigendom situatie een bouwblok merkwaardig ten opzichte van de huidige eigendomsgrens komen te liggen. Verzocht wordt de bebouwingsgrens op het perceel Sectie F 562 zodanig aan te passen dat ook voor dit plandeel het bouwblok op het perceel van dhr. Neessen voldoet aan het ontwerp bestemmingsplan met daarbij in dit ontwerp aangegeven bouw- en gebruiksregels en voorschriften voor de bestemming 'Agrarisch'.</p>	<p>Een bestemmingsplan bevat regels over gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden gebaseerd op een ruimtelijke visie op het gebied. In dit geval gaat het om een niet gewijzigde visie voortkomend uit het voorgaande planologische regime, waarbij bestaande rechten worden overgenomen. Het splitsen van kavels en het wijzigen van eigendomssituaties wordt niet geregeld door middel van een bestemmingsplan. Kennelijk is in het verleden het bedoelde perceel zo gesplitst dat er (een klein deel van) een bouwvlak is komen te liggen op het perceel sectie F 562. Bij die splitsing zijn ongewijzigde planologische rechten (bouw- en gebruiksbevestigingen) over gegaan van eigenaar. Het ligt daarmee niet voor de hand achteraf deze bepalingen uit te breiden, danwel te beperken vanwege het veranderen van een eigendomssituatie. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>b. Verzocht wordt om beide inritten van Beginweg 19 conform het gebruik en de daadwerkelijke inrichting apart aan te duiden / te bestemmen.</p>	<p>Wegen (en inritten) zijn met het globaler en flexibeler bestemmen opgenomen in verschillende bestemmingen, in dit geval 'Bos'. Alleen hoofdontsluitingswegen worden daadwerkelijk opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Aangezien de Beginweg een ontsluitingsfunctie heeft voor gebieden met verschillende bestemmingen krijgt de Beginweg een 'Verkeer' bestemming. De locatie van inritten naar percelen worden met het globaler en flexibeler bestemmen niet specifiek per kavel geregeld. <b>Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan, de Beginweg krijgt een 'Verkeer' bestemming, de zienswijze wordt niet overgenomen voor wat betreft de locatie van de inritten naar percelen aan de Beginweg.</b></p>
<p><b>6. P.C.J. Cassé, Golfpark 159, ontvangen 24 oktober 2012</b></p>	
<p>a. In Artikel 18.2.2. onder b wordt bepaald dat</p>	<p>Een garage betreft geen hoofdgebouw, artikel</p>

<p>de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3.00meter moet bedragen. Bij de bouw van de woning zijn extra heipalen geplaatst om te zijner tijd een garage te kunnen bouwen tot op 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Verzocht wordt te bevestigen dat deze bebouwingmogelijkheid met het nieuwe bestemmingsplan blijft bestaan, mocht dit niet het geval zijn, dan wordt verzocht de bebouwingsregels hierop aan te passen.</p>	<p>18.2.2. onder b is daarmee niet van toepassing. Een garage dient getoetst te worden aan de regeling genoemd in artikel 18.2.3 waarin de bebouwingsregeling voor 'Aan- en uitbouwen , bijgebouwen' is opgenomen. In deze regeling is geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing. De regel waarnaar verwezen beperkt de bedoelde bouwplannen dus niet. <b>Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>b. Artikel 18.2.3. onder sub 2c is bepaald dat woningen aan de achterzijde met 4 meter mogen worden uitgebreid. Verzocht wordt de mogelijkheid te scheppen om de woningen Golfpark 155, 157 en 159 met 5 meter uit te breiden.</p>	<p>Genoemde woningen hebben allen aan de achterzijde nog ruimte binnen het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw uitgebreid kan worden. De uitbreidingsmogelijkheid van 4 meter (diep) achter het hoofdgebouw is een standaard. Deze uitbreiding van 4 meter wordt in het ontwerp bestemmingsplan gekoppeld aan de achtergevel van de woning. Dit is echter niet de bedoeling. Stedenbouwkundig is het verantwoord dat woningen aan de achterzijde worden uitgebreid met aan- en uitbouwen aan de achterzijde van het hoofdgebouw met een diepte tot 4 meter achter de achterstezijde van het bouwvlak. <b>Conclusie: de zienswijze leidt tot de volgende wijziging in de regels van het plan;</b> Artikel 19.2.3.c komt als het volgt te luiden: c. de diepte van een aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw zal tot ten hoogste 4,00 m achter de achterste zijde van het bouwvlak bedragen.</p>
<p>c. Verzocht wordt om met de bewoners van het Golfpark en Lommerrijk de ruimtelijke mogelijkheid voor de bouw van een windturbine te onderzoeken ten behoeve van de collectieve elektriciteitsvoorziening voor beide woonwijken, en deze mogelijkheid op de plankaart vast te leggen.</p>	<p>In 2008 heeft de provincie de beleidsregel 'Windmolens 2008' vastgesteld. Onderdeel van deze regeling is ondermeer dat er geen nieuwe solitaire windmolens mogen worden opgericht. Het plaatsen van een windmolen is in strijd met deze beleidsregel waar de gemeente Lelystad zich aan heeft geconformeerd. Buiten deze strijdigheid met vastgesteld beleid zijn er geen concrete plannen bekend en is het daarmee dus niet mogelijk een dergelijk plan mee te nemen in dit bestemmingsplan. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>d. Het spoortracé zoals nu is opgenomen in het huidige plan, zou ook op moeten worden genomen ten behoeve van de aanleg van de Zuiderzeelijn.</p>	<p>Er zijn geen concrete plannen die voldoende onderbouwd zijn om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Mochten dergelijke plannen concretere vormen aannemen, dan kan in de toekomst en indien deze plannen wenselijk blijken te zijn, daar planologische medewerking aan verleend worden, door middel van een daarvoor te volgen procedure. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>e. Verzocht wordt ruimte te reserveren op het</p>	<p>Er zijn geen concrete plannen die voldoende onderbouwd zijn om meegenomen te kunnen</p>

<p>kruispunt van de A6 en de Hanzelijn voor de aanleg van een transferium.</p>	<p>worden in dit bestemmingsplan. Mochten dergelijke plannen concretere vormen aannemen, dan kan in de toekomst en indien deze plannen wenselijk blijken te zijn, daar planologische medewerking aan verleend worden, door middel van een daarvoor te volgen procedure. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p><b>7. J.A. Bruinhorst, Oostrandpark 88 ontvangen 23 oktober 2012</b></p>	
<p>a. Gebleken is dat de gemeente twee richtlijnen aanhoudt voor onderhoud en beheer groen, stedelijk- en grootbos. Indien groen geen andere betekenis heeft dan dat planten en bomen in het aangegeven gebied groeien, leidt dit niet tot een bezwaar, indien het groen een betekenis krijgt van groot bos beheer. De nieuwe begrenzing van het plan kent, in het randgebied, de kavelgrens als scheidslijn, waar in het oude plan een belangrijke ruimte om de kavels tot het plangebied hoorde. De huidige bewoners hebben deze woonvorm gekozen met het oude plan als richtsnoer met stedelijk groen in en rond de woonkavels. De voorkeur gaat uit voor een stedelijke cultuur in groenbeheer, vandaar het bezwaar tegen de sterke verkleining van het oppervlak stedelijk groen in het nieuwe plan. Persoonlijke argumenten hiervoor zijn: mate en uitvoering onderhoud, verkleinen overlast door overhoogte bomen voor de kavellijn met name aan de zuidkant en de beplantingssoorten keuze.</p>	<p>De bestemming 'Groen' geeft inderdaad aan dat er planten en bomen in het gebied kunnen groeien en de daarvoor benodigde voorzieningen er kunnen komen, of al zijn. Dit zelfde geldt voor de bestemming 'Bos'. Het onderscheid tussen de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Bos' is niet gebaseerd op de wijze van beheer van een gebied. De bestemming 'Bos' is gegeven aan grotere aaneengesloten bosgebieden. De bestemming 'Groen' is gegeven aan gronden die deel uit maken van een groene hoofdstructuur (dus geen snippergroen). De gemeente onderscheid meerdere varianten van beheer van openbaar groen, van intensief stedelijk groen tot extensief bosbeheer. Het huidig onderscheid in beheer blijft. <b>Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p><b>8. M. Högl, Albatrosaan 64, ontvangen 24 oktober 2012</b>  <b>9. B. de Graaf, Parlaan 37, ontvangen 23 oktober 2012</b>  <b>10. J.T.M Oldenburg en A.H. Oldenburg-Herpers, Eaglelaan 165, ontvangen 22 oktober 2012</b>  <b>11. Bewonersvereniging Flevo Golf Resort, Birdielaan 110, ontvangen 24 oktober 2012</b>      Betreffende zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk luidend, behalve de zienswijze genoemd onder punt b. en d. deze maken geen deel uit van de door dhr. en mevr. Oldenburg ingediende zienswijze.</p>	
<p>a. Het bestemmingsplan sluit niet aan bij ontwikkelingen die plaats hebben gevonden, in het bijzonder gebeurtenissen in het deelgebied Kustpark. Ontwikkelingen moeten passen in het gemeentelijke structuurplan, waarin staat dat in elk geval gestreefd wordt naar handhaving van de kernkwaliteiten: groen, water, rust en ruimte. Ten aanzien van de agrarische bestemming geldt dat zowel akkerbouw als veeteelt is toegestaan (met uitzondering van het houden van evenhoevigen). Veeteelt kan echter ook het houden van pluimvee omvatten. Met inbreng van €300.000,- van</p>	<p>In het bestemmingsplan dient naast visies, en beleid ook rekening gehouden te worden met bestaande rechten, gebaseerd op bijvoorbeeld een voorgaand bestemmingsplan. Voor zowel het voorgaande bestemmingsplan Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord, als voor het voorgaande bestemmingsplan Spoorbaan – Noord, geldt dat daarin veehouderij was toegestaan. De bestemmingsmogelijkheid voor het houden van vee, voor zover het daarbij gaat om grondgebonden veehouderij (met uitzondering van het houden van evenhoevigen) blijft daarom deel uit maken van deze bestemming. Intensieve veehouderij is binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan, behalve op locaties die op de verbeelding</p>

<p>de gemeente wordt bij het CVI gewerkt aan een high containment unit die o.a. gebruikt zal worden om de vogelgriep te onderzoeken. Door veeteelt uit te sluiten zal het onderzoek op dierenziektes, wat in het landsbelang is, niet in gevaar komen.</p>	<p>daarvoor zijn aangegeven met de aanduiding 'Intensieve veehouderij'. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>b. Verzocht wordt extra aandacht in het bestemmingsplan te geven voor het gebied waar grondwaterwinning plaats vindt. Activiteiten die dit gebied door vervuiling in gevaar kunnen brengen zouden duidelijk moeten worden omschreven. Ter bescherming van het kwetsbare Zuigerplasbos en de natuurlijke waterzuivering daarbinnen, zou bekeken moeten worden of er geen activiteiten (in de nabijheid) worden toegestaan waar we in de toekomst spijt van krijgen.</p>	<p>Het is een algemeen gegeven dat er sprake is van een natuurlijke waterzuivering binnen een gebied als het Zuigerplasbos, hierover hoeft in een bestemmingsplan geen specifieke toelichting te worden opgenomen. Alle provincies hebben beschermingsgebieden vastgesteld rondom de drinkwaterwinningen. Binnen deze gebieden geldt het beschermingsbeleid zoals is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) of omgevingsverordening. Concreet staat hierin welke activiteiten wel en niet binnen deze gebieden zijn toegestaan. Het is mogelijk dat er een andere vorm van grondwaterwinning plaats vindt in de buurt. Deze is dan voor een ander doeleinde dan drinkwaterwinning (bijvoorbeeld beregening). Voor dit soort onttrekkingen is het waterschap bevoegd gezag, dit soort winningen kent geen beschermingszones waar rekening mee moet worden gehouden. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>c. Sinds de eerste bestemmingsplannen uit de jaren 1970, is het deelgebied Kustpark sterk veranderd, door de realisatie van luxe huizen, recreatieve voorzieningen als jachthavens en een golfpark, bos en strand. Bij deze mooie en representatieve plekken zou bijvoorbeeld glastuinbouw, een kampeerterrein of een stalling voor boten caravans en campers zeer veel afdoen aan dat beeld van Lelystad; groen, water rust en ruimte.</p>	<p>Het verbreden van functies op de agrarische percelen, met name ten behoeve van het mogelijk maken van nevenactiviteiten is één van de uitgangspunten van zowel het globaler en flexibeler bestemmen als wel een voortvloeiende uit de 'Gebiedsvisie Lelystad Noord' en het daaropvolgende 'Zoneringsplan', mede bedoeld om het gebied recreatief aantrekkelijker maar ook economisch vatbaarder te maken, een voorbeeld daarvan is kamperen bij de boer. Dit kamperen is afgestemd op de regeling zoals deze geldt voor het 'reguliere' buitengebied van Lelystad. In het ontwerp bestemmingsplan was de regeling voor het kamperen bij de boer niet gekoppeld aan het bouwvlak maar aan het bestemmingsvlak. Het is echter niet de bedoeling dat dit buiten het bouwvlak (bijvoorbeeld op de akkers) plaats vindt. Stalling en opslag van boten caravans en campers, is volgens het bestemmingsplan alleen toegestaan wanneer ten behoeve daarvan een afwijkingsprocedure wordt gevoerd, waarbij toetsing aan criteria plaats vindt. De afwijking kan alleen verleend worden voor het stallen en opslaan van boten caravans en campers binnen agrarische bedrijfsbebouwing en als nevenactiviteit. De uitstraling op de omgeving is derhalve beperkt. Glastuinbouw was voor het overgrote deel van de gebieden met de 'Agrarische' bestemming</p>



	<p>onder het voorgaande planologische regime al mogelijk. Het gaat hierbij dus om bestaande rechten die worden overgenomen. Het maximum is gesteld op 3.000m<sup>2</sup> per bedrijf, waarmee gewaarborgd wordt dat er geen grootschalig kassengebied zal ontstaan. Daarnaast wordt met deze maximale oppervlakte gewaarborgd dat 'glastuinbouw' een nevenactiviteit blijft.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen, met uitzondering van het hierboven gestelde over de locatie waar het 'kamperen bij de boer' plaats zou moeten kunnen vinden. Het plan wordt in zoverre aangepast dat artikel 3.1 onder d. als het volgt komt te luiden: 'd. als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, voor zover de gronden zijn gelegen binnen een bouwvlak'.</b></p>
<p>d. In het bestemmingsplan zou rekening moeten worden gehouden met de kwetsbare gebieden, zoals het IJsselmeer een Natura2000 gebied, onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Een gebied waar de Wet ammoniak en veehouderij van toepassing is, doormiddel van een ammoniaktoets (met een grens van 3.000m).</p>	<p>Een toets op ammoniak uitstoot is in dit bestemmingsplan niet aan de orde, aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft. Daarnaast is het Natura 2000 gebied IJsselmeer geen verzuringgevoelig gebied. Vanuit de natuurbeschermingwetgeving kunnen er wel eisen aan bouwplannen gesteld worden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een regeling opgenomen waarin bepaald is dat een bouwvergunning slechts verleend kan worden, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend. In het kader van een eenduidige regeling wordt deze bepaling ook opgenomen in dit bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen en leidt tot de volgende wijziging van het plan: Artikel 3.2.1. (bebouwingsbepalingen bestemming Agrarisch) wordt aangevuld met de volgende bepaling:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omgevingsvergunning, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee wordt slechts verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.</li> </ul>
<p><b>12. Van Heist &amp; partners Advies, ontvangen 18 oktober 2012</b></p>	
<p>Het noordelijke bouwvlak (kavel bestemd voor het hoofdgebouw) binnen het gebied Landgoed Noordzoom met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Bedrijven en Wonen' binnen de bestemming 'Wonen – Landgoed en Buitenplaatsen' ziet Van Heist &amp; partners graag verruimd. Reden voor de gewenste verruiming van de regels is het vergroten van de verkoopbaarheid van de kavel in deze economisch zware tijd. Hiermee kan het Landgoed Noordzoom (eerder) afgerond worden, wat de uitstraling ten goede komt. Het gaat daarbij om onderstaande voorstellen tot wijziging:</p>	
<p>a. Naast de mogelijkheid zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan,</p>	<p>Een enkel gebouw, al dan niet alleen een bedrijfsgebouw, en of een gefaseerde bouw</p>

<p>namelijk tot het realiseren van samenhangende bebouwing bestaande uit bedrijfsbebouwing en een daarmee verbonden woning, wordt verzocht de mogelijkheid op te nemen alleen bedrijfsbebouwing (kantoren) overeenkomstig lid 1 sub d (lijst lichte bedrijven in bijlage 3 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan) op de kavel toe te staan.</p>	<p>van hoofdgebouw met bijgebouwen zou binnen de vlakken "Specifieke vorm van wonen - bedrijf en wonen", mits het geen afbreuk doet aan de uitstraling en de basisgedachte van Noordzoom zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan. <b>Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen, en leidt tot de volgende wijziging in het plan;</b> Artikel 17.2.1.g onder 1 : <i>binnen de bouwvlakken aangeduid met B+W, uitsluitend samenhangende bebouwing bestaande uit bedrijfsbebouwing, overeenkomstig lid 1 sub d, en een eventueel daarmee verbonden woning, met bijbehorende bijgebouwen, is toegestaan;</i> Artikel 17.2.1.g onder 2 : <i>de inhoud van de bedrijfsbebouwing mag per bouwperceel niet meer dan 1800m3 bedragen.</i></p>
<p>b. De bebouwingsmogelijkheid ten behoeve van de bedrijfsbebouwing te verhogen van 1.800m<sup>3</sup> naar maximaal 7.000m<sup>3</sup>. Dit zou dezelfde hoeveelheid bebouwing zijn als de hoeveelheid die het ontwerp bestemmingsplan nu al toestaat. De kavel is namelijk 1.400m<sup>2</sup>, waarvan 50% bebouwd mag worden met een maximale hoogte van 10 meter. (1.400m<sup>2</sup> x 50 % x 10 m=7.000m<sup>3</sup>)</p>	<p>Het basisprincipe van Noordzoom is een natuurlijk woonomgeving met de sfeer van een landgoed. De bebouwing is hier nadrukkelijk ondergeschikt aan. Een vergroting naar 7000 m<sup>3</sup> zal maken dat het bedrijfsgebouw afbreuk doet aan de sfeer van het landgoed. Voor dergelijke grootschalige kantoor- en/of bedrijfsontwikkelingen zijn daarvoor bestemde locaties in de stad aanwezig. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>c. Het kan zijn dat uiteindelijk het gezamenlijk gewenste oppervlak van de bebouwing op de kavel bestemd voor het hoofdgebouw uitkomt boven de 50%. Van Heist &amp; partners gaan er in dat geval van uit dat de 10% afwijkingsmogelijkheid in de Algemene afwijkingsregels (regel 28 onder a. ook van toepassing is op dit bebouwingspercentage van 50%. Mocht dit niet het geval zijn, dan wordt verzocht het percentage bij vaststelling te verhogen tot 55%.</p>	<p>Verhoging naar 55% is niet noodzakelijk, omdat die mogelijkheid er al in zit in verband met de 10% regel. Het in zijn algemeenheid vergroten van het maximaal gezamenlijk oppervlak is niet wenselijk in relatie tot "de natuurlijke uitstraling, dragende landschapselementen, belangrijke zichtlijnen en een sterke relatie tussen kavel, water en bos en ondergeschikte positie van de bebouwing. <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p><b>13. Hekkelman Advocaten &amp; Notarissen namens M. Hoving</b></p>	
<p>a. Ten onrechte en in strijd met de goede ruimtelijke ordening en in strijd met de Awb, is de planologische ontwikkeling waar de heer Hoving om heeft gevraagd niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nu het college van B en W heeft verklaard in principe bereid te zijn om mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. Hierbij wordt verwezen naar twee uitspraken van de Raad van State (nr 201000966/1/R3 en nr 200804029/1).</p>	<p>De gemeente wil een positieve houding innemen ten opzichte van het project. Aan de heer Hoving zijn randvoorwaarden verstrekt waarbinnen planontwikkeling verder onderzocht kan worden en de uitvoerbaarheid van zijn plannen kunnen worden aangetoond.  Op dit moment kan het plan van de heer Hoving in de fase waar het zich momenteel bevindt niet meegenomen worden in het bestemmingsplan Stadsrandgebied. Dit komt ondermeer doordat er een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. De haalbaarheid en de onderbouwing van het plan, zijn gezien het stadium waarin het plan zich bevindt (initiatiefase, visievorming), nog niet aangetoond. De beschikbare gegevens bieden nog onvoldoende aanknopingspunten om ter</p>

	<p>plaats het planologisch regime aan te passen. De benodigde (milieu)onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd.</p> <p>Gezien de aard, ligging en omvang van het initiatief wordt het vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid onverantwoord geacht om in dit stadium van het bestemmingsplan een dergelijk initiatief mee te nemen.</p> <p>Als aan de hiervoor benoemde en bij de heer Hoving bekend zijnde, randvoorwaarden is voldaan, dan kan juridisch planologische medewerking verleend worden door middel van een separate planologische procedure.</p> <p>De aangehaalde uitspraken van de Raad van State hebben geen betrekking op een vergelijkbare situatie. Genoemde jurisprudentie betreffen zaken die in een verder stadium van planvorming waren, en een veel concretere aanvraag omvatten (een woning in de ene zaak, een kas in de andere zaak). Daarnaast zijn er in beide zaken beleidsdocumenten aanwezig waarin een te verwachten ruimtelijke invulling wordt voorzien. In het geval van de heer Hoving gaat het om een project in de initiatieffase.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>b. Ten onrecht wordt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet ingegaan op de noodzaak van de 3 kilometer zone rondom het CVI, noch op het verbod op het houden van evenhoevigen binnen deze zone.</p>	<p>In hoofdstuk 3.6 Milieuaspecten wordt onder de paragraaf 'Hinder door bedrijvigheid' ingegaan op het Centraal Veterinair Instituut, en de om dit bedrijf gelegen zone van 3 kilometer.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>c. Gezien het gestelde in paragraaf 3.6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het de bedoeling de 3 kilometer zone rondom het CVI vast te stellen ter voorkoming van besmetting van dierziekten, welke afkomstig zouden kunnen zijn van het CVI. Klaarblijkelijk zijn enkel evenhoevigen vatbaar voor de in het CVI 'aanwezige dierziekten'. Kennelijk wordt er hierbij ten onrechte aan voorbij gegaan dat het voorkomen van de verspreiding van besmettelijke dierziekten volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling primair haar regeling vindt in ander dan ruimtelijke wetgeving (Gezondheids- en welzijnswet dieren) en dus niet in een bestemmingsplan gereguleerd kan worden. Het verbod op het houden van evenhoevigen op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is dus niet ruimtelijk relevant en daarmee strijdig met artikel 3.1, eerste lid Wro. Hierbij wordt verwezen naar een reactie van de</p>	<p>Het verbod op het houden van evenhoevigen, is weldegelijk ruimtelijk relevant. Voor het overgrote deel van het terrein met de bestemming 'Agrarisch' zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Stadsrandgebied is dit in het verleden al in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit is namelijk geregeld in het al ruim 20 jaar geldende bestemmingsplan voor het Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord.</p> <p>Recentelijk is door de Raad van State bij uitspraak van 28 november 2012 over de door de gemeente Lelystad geweigerde milieuvergunning voor het vestigen van een varkens- en kippenstal aan de Zuigerplasdreef overwogen dat; '... de door het college gewenste zone van 3 km rond het CVI waarbinnen de vestiging van veehouderijen volgens het college moet worden voorkomen, primair in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd.' Een dergelijk verbod is daarmee weldegelijk ruimtelijk relevant.</p> <p>De reactie van de gemeenteraad waarna</p>

<p>gemeenteraad op een zienswijze die door de toenmalige CDI was ingediend tegen het ontbreken van een verbod op het houden van landbouwhuisdieren in een gebied met een straal van ongeveer 3 kilometer rondom het CDI, in het kader van het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Sporbaan – Noord'. De reactie van de gemeenteraad was dat een dergelijk verbod uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet relevant is.</p>	<p>verwezen wordt is uit 1983. Destijds, dus voordat het plan Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord was vastgesteld, werd het verbod op het houden van evenhoevigen privaatrechtelijk geregeld. De gronden werden in onderpacht en ondererfpacht uitgegeven ten behoeve van een boomkwekerij. Deze uitgaven zijn onder andere geschied onder de voorwaarde dat op de te verpachten en in erfpacht uit te geven percelen in verband met de aanwezigheid van het CDI geen evenhoevige dieren mochten worden gehouden.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het plan.</b></p>
<p>d. De in het ontwerp bestemmingsplan gelegde bestemming 'Agrarisch' sluit niet grondgebonden veehouderij uit, in het vigerende bestemmingsplan bestaat deze mogelijkheid wel om grond voor intensieve veehouderij te gebruiken. Deze beperking is ten onrechte niet gemotiveerd.</p>	<p>De bestemming 'Agrarisch' sluit niet grondgebonden veehouderij uit. Dit is ook in overeenstemming met de voorgaande regeling voor het agrarisch gebied ten oosten van de Zuigerplasdreef (gebied rond de Bronsweg), zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan Milieuvriendelijke Agrarisch Centrum Lelystad Noord. Het perceel Zuigerplasdreef 2 welke onder een ander bestemmingsplanregime viel kende voorheen wel de mogelijkheid tot vestiging van een veeteelt bedrijf, deze bestaande rechten worden in dit bestemmingsplan meegenomen.</p> <p><b>Conclusie: De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot de volgende wijziging van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.</b></p> <p>Het bouwvlak op het perceel Zuigerplasdreef 2 waarop reeds bouwvergunningen zijn verleend voor de realisatie van een stallen wordt voorzien van een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter voorkoming van misverstanden komt artikel 3.1 'Agrarisch' onder c. als het volgt te luiden: <i>'gebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' met uitzondering van het houden van evenhoevigen'</i>.</p>
<p>e. Indien er sprake is van het;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wegbestemmen van een windturbine;</li> <li>• het verkleinen van het nu nog bestaande bouwvlak;</li> <li>• leggen van de bestemming 'Bos' op zijn perceel.</li> </ul> <p>dan verzet de heer Hoving zich daar tegen.</p>	<p><b>Conclusie windturbine:</b></p> <p>De aanwezige windturbine was niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd. De windturbine (zoals verleend conform bouwvergunning) is alsnog op de verbeelding opgenomen met een aanduiding. In de regels is aan Artikel 3. Agrarisch onder 3.1 bestemmingsomschrijving een lid g. toegevoegd luidende: een windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', waarbij de hoogte niet meer dan 55 m bedraagt en de rotordiameter niet meer dan 44 m bedraagt. '</p> <p><b>Conclusie bouwvlak:</b></p> <p>Het bouwvlak op het perceel Zuigerplasdreef 2 is in het ontwerpbestemmingsplan verkleind. Aangezien hier geen noodzaak toe bestaat</p>

	<p>wordt deze zienswijze overgenomen en wordt in het plan gewijzigd. Het bouwvlak, en de bijbehorende bebouwingsbepalingen worden terug gebracht naar de bepalingen zoals zij waren onder het bestemmingsplan Spoorbaan – Noord.</p> <p><b>Conclusie 'Bos' bestemming:</b> De bestemming 'Bos' bevindt zich niet op het perceel van de heer Hoving, het plan wordt niet gewijzigd.</p>
<p>f. De onderzoeken over luchtkwaliteit zijn verouderd, de wetgeving hierover is inmiddels veranderd en het onderzoek naar het deelgebied 'Kustpark' lijkt te ontbreken.</p>	<p>De luchtkwaliteit paragraaf is geactualiseerd. In deze paragraaf wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat die het noodzakelijk maken onderzoek uit te voeren naar luchtkwaliteit.</p> <p>De onderzoeken die bij het ontwerp bestemmingsplan hebben gezeten zijn uit het bestemmingsplan verwijderd.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt in zoverre overgenomen dat de paragraaf over de luchtkwaliteit in de toelichting geactualiseerd wordt, en de onderzoeken uit de bijlagen worden verwijderd.</b></p>
<p>g. In het bestemmingsplan wordt vanwege het 'hoofdzakelijk conserverende karakter' van het plan geen significant versturende ecologische effecten verwacht. Deze verwachting wordt echter niet onderbouwd met enig ecologisch onderzoek. Gezien de data van vaststelling van de bestemmingsplannen ter vervanging waarvan het ontwerp bestemmingsplan strekt is het aannemelijk dat het plan wel in ontwikkelingen ten opzichte van de eerdere plannen voorziet. Zoals bij de herbestemming van onbenutte bouwtitels. Deze dienen volgens jurisprudentie van de Raad van State opnieuw te worden beoordeeld op aanvaardbaarheid in het licht van de Natuurbeschermingswet, ook gezien de ligging ten opzichte van de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Op grond van ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, valt ook niet uit te sluiten dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet.</p>	<p>De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn getoetst aan de flora- en fauna wetgeving. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in paragraaf 3.5.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt daarin dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>h. Het akoestisch onderzoek dat in het kader van het Tracébesluit is uitgevoerd ten behoeve van de Hanzelijn is ten onrecht niet met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, nu de geluidszone in het onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt meegenomen. Gevraagd wordt hierbij of het deel van het tracé van de Hanzelijn dat gelegen is in het plangebied en bij Tracébesluit mogelijk is gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan planologisch</p>	<p>Na het Tracébesluit is de Hanzelijn planologisch verankerd met het bestemmingsplan Hanzelijn. In het bestemmingsplan Stadsrandgebied wordt deze planologisch al mogelijk gemaakte spoorverbinding overgenomen. Bij het Tracébesluit is bepaald dat in een zone van 500m rondom de spoorverbinding onderzoek moet worden uitgevoerd in het geval er geluidgevoelige bebouwing wordt toegevoegd. Daarnaast is in het Tracébesluit bepaald dat deze zone van 500m overgenomen dient te worden in op het Tracébesluit volgende</p>

<p>wordt verankerd.</p>	<p>bestemmingsplannen. Derhalve is er sprake van een bestaande regeling en zone die niet tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan terinzage behoeft te worden gelegd.  <b>Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
<p>i. Ten onrechte zijn de bij bodemonderzoeken, waarnaar in de toelichting wordt verwezen niet geactualiseerd, deze zijn verouderd.</p>	<p>Voor de vaststelling van een bestemmingsplan wordt nagegaan of er belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Gezien de ontstaansgeschiedenis van Lelystad beperkt dit zich meestal tot een historisch onderzoek. Als een locatie verdacht is, nog niet (verkennend) is onderzocht en de mogelijk aanwezige verontreiniging de realisatie van het plan in gevaar kan brengen, dan wordt het historisch onderzoek gevolgd door een verkennend bodemonderzoek. Blijkt de verdenking juist, dan worden de consequenties van de verontreiniging verwerkt in het plan en de (financiële) onderbouwing.</p> <p>In 2008 heeft Tauw een historisch onderzoek uitgevoerd naar de verwachte bodemkwaliteit in het plangebied. Hierbij is informatie geraadpleegd over (bedrijfs-) activiteiten, calamiteiten en bodemonderzoeken in het plangebied. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat er in het plangebied een bodemverontreiniging verwacht wordt die de realisatie van het bestemmingsplan in de weg kan staan. Er is geen aanleiding te verwachten dat een nieuw historisch onderzoek een andere conclusie zal hebben.  <b>Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>

## Niet-ontvankelijke zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied heeft van 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond er de mogelijkheid om zienswijzen over dit plan in te dienen bij de gemeenteraad. Onderstaande zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen.

- ProRail ontvangen 26 oktober 2012
- Gasunie ontvangen 25 oktober 2012 (per fax)
- Stichting Het Belevissenbos Lelystad ontvangen 25 oktober 2012
- Drs. B.A. Steltenpool, Bronsweg 32, ontvangen op 29 oktober 2012

Een buiten de termijn ingediende zienswijze dient niet-ontvankelijk te worden verklaard, behalve wanneer aangetoond kan worden dat de zienswijze 'verschoonbaar' te laat ingediend is. In de jurisprudentie worden strenge eisen gesteld aan eventuele verschoonbaarheid. Uit artikel 6:13 Awb valt af te leiden dat degene die redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen (niet-tijdig een) zienswijze heeft ingediend, geen beroep kan instellen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de in de wet voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gepubliceerd. In dit geval kan het redelijkerwijs aan de indiener worden verweten dat niet-tijdig een zienswijze is ingediend. Er worden ook geen argumenten aangevoerd, waardoor terecht een beroep op een verschoonbare termijn overschrijding kan worden gedaan.

Om praktische problemen of omissies te voorkomen wordt hieronder ingegaan op de te laat ontvangen zienswijzen, en wordt geconcludeerd of de niet-ontvankelijke zienswijzen al dan niet leiden tot een ambtshalve gewijzigde vaststelling van het plan.

14. ProRail ontvangen 26 oktober 2012	
a. In het kader van de wetgeving Swung is de geluidszone per 1 juli 2012 gewijzigd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt verzocht hier rekening mee te houden	Het opstellen van dit bestemmingsplan heeft met name plaatsgevonden voor 1 juli 2012, hierdoor is geen rekening gehouden met de wetswijziging zoals bekend onder de naam SWUNG I. Tot twaalf maanden na de inwerkingtreding van SWUNG I mag gekozen worden tussen de procedure overeenkomstig de oude dan wel de nieuwe wetgeving. Na 1 juli 2013 dienen de procedures te worden gevolgd overeenkomstig de nieuwe wetgeving (SWUNG I). Op het onderhavige bestemmingsplan is het overgangsrecht van SWUNG I van toepassing. <b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.</b> In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen van de Swung wetgeving, daarnaast wordt opgenomen dat de gemeente gebruik maakt van het overgangsrecht, en daarmee de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen geluidszones van toepassing blijven.
b. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid langs spoorwegen wordt in het bestemmingsplan vooruitgelopen op het nieuwe wettelijke kader (basisnet), deze wetgeving moet echter nog behandeld worden in de Eerste Kamer.	<b>Conclusie: De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen, deze leidt niet tot wijziging van het plan.</b>
c. Het ETS-gebouw langs de Zuigerplasdreef staat in de bestemming 'Groen' in plaats van in de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. Alle voorzieningen met een functie ten behoeve van de instandhouding van de bestemming railverkeer dienen ook	Als uitgangspunt was bij het opstellen van het bestemmingsplan er voor gekozen om de begrenzing van de spoorwegen te leggen op het daadwerkelijke spoor. Het ETS-gebouw, wat dient ten behoeve van dat spoor, is hierdoor buiten de bestemming is komen te liggen. Ter voorkoming van

binnen deze bestemming te vallen.	discrepanties is het bestemmingsvlak 'Verkeer - Railverkeer' gewijzigd en afgestemd op de begrenzing zoals die in het voorheen geldende bestemmingsplan Hanzelijn was opgenomen. De bebouwingsregeling is hier eveneens op afgestemd. <b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.</b>
<b>15. Gasunie ontvangen 25 oktober 2012 (per fax)</b>	
a. Gebleken is dat de overlegreactie in het kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan is overgenomen, er zijn echter nieuwe inzichten ontstaan rondom gasontvangstations. De Gasunie verzoekt het gasontvangstation (nabij het CVI) afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf - Gasontvangstation' en om de huidige bestemming 'Leiding - Gas' door te laten lopen tot aan het gasontvangstation. Een voorbeeld bestemmingsregel is bijgevoegd, inclusief het verzoek daarbij om erf- en terreinafscheidingen een maximale hoogte van 3 meter mee te geven in plaats van de gebruikelijke 2 meter.	<b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leidt tot wijziging van de bestemmingsplanverbeelding en de regels.</b> Op de verbeelding wordt een bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' gelegd op het gasontvangstation. De in de zienswijze bijgevoegde regel wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
b. Gasunie verzoekt een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op te laten nemen in een straal van 5 meter rondom het gasontvangstation. Met deze bestemming kan de toegankelijkheid voor onderhoud en bereikbaarheid voor hulpverleners verzekerd worden, daarnaast wordt daarmee tegelijkertijd de minimale veiligheidsafstand (uit het activiteitenbesluit) gewaarborgd	<b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leidt tot wijziging van de bestemmingsplan verbeelding.</b> De verbeelding wordt aangepast met een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' om het gasontvangstation.
<b>16. Stichting Het Belevissenbos Lelystad ontvangen 25 oktober 2012</b>	
a. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een verwijzing naar het Belevissenbos, voorgesteld wordt om in de toelichting een beschrijving op te nemen.	In 'hoofdstuk 2 Huidige situatie' en in 'hoofdstuk 4 Uitgangspunten' is een paragraaf over het belevissenbos toegevoegd, waarin onder meer de hieronder (overige zienswijzen van de stichting en de beantwoording daarvan) beschreven punten zijn opgenomen. <b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leidt tot wijziging van de bestemmingsplan toelichting.</b>
b. Waardering wordt uitgesproken voor het opnemen van een bestemming 'Recreatie' voor het belevissenbos. De opgenomen contour daarvan komt echter niet geheel overeen met de contour van het belevissenbos. Verzocht wordt dit aan te passen.	De zienswijze en de visie van Stichting Het Belevissenbos is mede door Staatsbosbeheer (als eigenaar van betreffende gronden) onderschreven. Aangezien er geen verdere belangen geschaad worden, wordt de contour van de bestemming recreatie overgenomen en aangepast. <b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen. De begrenzing van de bestemming 'Recreatie' wordt op de verbeelding aangepast.</b>
c. De in de bestemming opgenomen scoutingaccommodatie wordt ook gebruikt	Het terrein van de scouting had een bestemming 'Recreatie', voor het terrein dat in gebruik is bij de



<p>als groepsaccommodatie voor overnachtingen (vanuit de vereniging, maar ook door scholen). Verzocht wordt een aanduiding op te nemen om het terrein van de scouting, waarbinnen verblijfsrecreatie in de vorm van groepsverblijf is toegestaan.</p>	<p>scouting, blijft deze bestemming bestaan. De functieverbreding heeft geen invloed op de bebouwingsbepalingen. Een groepsverblijf betreft niet een geluidgevoelige functie, daarnaast ligt de daarvoor gewenste locatie niet binnen zones waarbij vanwege 'externe veiligheid' beperkingen gelden, dit geldt eveneens vanwege 'flora en fauna' regelgeving. Het verruimen van de recreatie mogelijkheden aan de noordzijde van het Zuigerplasbos is passend in het beleid, waaronder de structuurvisie.</p> <p><b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en leiden tot wijziging van de bestemmingsplanverbeelding en de regels.</b> Aan de bestemming wordt een aanduiding toegevoegd 'Specifieke vorm van Recreatie - Groepsverblijf', overeenkomstig de ingediende zienswijze.</p> <p>In de regels van de bestemming 'Recreatie' is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - Groepsverblijf' de bouw- en het gebruik van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van een 'Groepsverblijf' is toegestaan.</p>
<p>d. Binnen een deel van het belevenissenbos is ruimte voor het realiseren van zogenaamde 'bushcamps' (aangegeven deel op de kaart). Verzocht wordt hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen dat verblijfsrecreatie, in de vorm van kamperen, daar is toegestaan. Wat bebouwing betreft is alleen een eenvoudige sanitaire voorziening noodzakelijk/gewenst.</p>	<p>Een kampeergelegenheid betreft niet een geluidgevoelige functie, daarnaast ligt de gewenste locatie niet binnen zones waarbij vanwege 'externe veiligheid' beperkingen gelden, dit geldt eveneens vanwege 'flora en fauna' regelgeving. Het verruimen van de recreatie mogelijkheden aan de noordzijde van het Zuigerplasbos is passend in het beleid, waaronder de structuurvisie.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze wordt ambtshalve overgenomen, de verbeelding en de regels worden gewijzigd.</b></p> <p>Op de verbeelding is om het terrein, zoals aangegeven in de zienswijze een aanduiding 'Kampeerterrein' opgenomen. In de regels van de bestemming 'Bos' bij de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd dat er plaatse van de aanduiding 'Kampeerterrein' het is toegestaan gronden te gebruiken als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober. Aan de bouwregels is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'Kampeerterrein' het toegestaan is sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein toe te voegen met een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>. De regeling sluit aan bij het kleinschalige kamperen op agrarische erven, het is niet de bedoeling dat er een regulier kampeerterrein op deze locatie gaat ontstaan.</p>
<p>e. In het belevenissenbos is momenteel geen horecavoorziening aanwezig. Een zelfstandige horecavoorziening zou zich ook niet goed verhouden tot de doelstelling van het Belevenissenbos. Verzocht wordt om de bestemming van het terrein van Flevodrome in westelijke richting uit te breiden, zodat daar een koffiecomer/theehuis kan worden gerealiseerd. Aan jongeren van</p>	<p>Flevodrome heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, daarmee wordt o.a. ondergeschikte horeca ten behoeve van deze voorziening mogelijk gemaakt, maar geen reguliere zelfstandige horeca vestiging. Wat functies betreft hoeft deze bestemming daarmee dus niet gewijzigd te worden om het gewenste gebruik mogelijk te maken. Ondergeschikte horeca (aan de bestemming 'Gemengd') betreft niet een geluidgevoelige functie, daarnaast ligt de gewenste locatie niet binnen zones</p>

<p>Flevodrome kan daarbij een extra leerrichting worden aangeboden. Daarnaast wordt verzocht de bestemming van Flevodrome in noordelijke richting uit te breiden, in overeenstemming met het huidige gebruik.</p>	<p>waarbij vanwege 'externe veiligheid' beperkingen gelden, dit geldt eveneens vanwege 'flora en fauna' regelgeving. Het verruimen van de recreatie mogelijkheden aan de noordzijde van het Zuigerplasbos is passend in het beleid, waaronder de structuurvisie. De bestemming 'Gemengd' wordt in uitgebreid, overeenkomstig de ingediende zienswijze. De recreatieve aantrekkelijkheid van de omgeving van het Belevenissenbos wordt door deze aanpassing vergroot. Het betreft een zienswijze die zowel door Flevodrome, als door Staatsbosbeheer (eigenaar gronden) ondersteund wordt en er zijn geen overige belangen die een rol spelen. <b>Conclusie: De zienswijze wordt ambtshalve overgenomen en de begrenzing van de bestemming 'Gemengd' wordt op de verbeelding gewijzigd, conform de begrenzing die in de zienswijze op de daarbij gevoegde kaart is aangegeven.</b></p>
<p>f. Hoewel er nog geen concrete plannen zijn, is het Stichting Belevenissenbos en Staatsbosbeheer gebleken dat het bieden van overnachtingen voor gezinnen van toegevoegde waarde is, zowel toeristisch als financieel. Hierbij wordt gedacht aan een tiental blokhutten. Verzocht wordt hiervoor alvast ruimte op te nemen in het bestemmingsplan in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.</p>	<p>Verblijfsrecreatie betreft een niet geluidgevoelige functie, daarnaast ligt de gewenste locatie niet binnen zones waarbij vanwege 'externe veiligheid' beperkingen gelden, dit geldt eveneens vanwege 'flora en fauna' regelgeving. Het verruimen van de recreatie mogelijkheden aan de noordzijde van het Zuigerplasbos is passend in het beleid, waaronder de structuurvisie. De recreatieve aantrekkelijkheid van de omgeving van het Belevenissenbos wordt door deze aanpassing vergroot. Het betreft een zienswijze die zowel door Flevodrome, als door Staatsbosbeheer (eigenaar gronden) ondersteund wordt en er zijn geen overige belangen die een rol spelen. Een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om wanneer de plannen concreter vorm krijgen het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van deze ontwikkeling. Daarbij gelden wel een aantal uitgangspunten waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden, met name om de kleinschaligheid en de ruimtelijke inpassing te waarborgen. <b>Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen.</b> Aan de bestemming 'Bos' wordt een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.5 b.) toegevoegd, deze luidt als volgt: 6.5 B. binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied verblijfsrecreatie' verblijfsrecreatieve gebouwen mogen worden opgericht, waarbij: 1. Het aantal verblijfsrecreatieve gebouwen ten hoogste 10 bedraagt; 2. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 50m<sup>2</sup> bedraagt; 3. de goothoogte ten hoogste 3,00 m bedraagt; 4. de bouwhoogte ten hoogste 5,00m bedraagt.  De verbeelding wordt gewijzigd in die zin dat aan de in de zienswijze aangegeven gronden, aan de Veldweg de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied verblijfsrecreatie' wordt gegeven.</p>
<p>17. Drs. B.A. Steltenpool, Bronsweg 32, ontvangen op 29 oktober 2012</p>	

<p>a. In de zienswijze wordt de wens aangegeven om het bestaande perceel te splitsen in een deel van 11.250m<sup>2</sup> dat primair gebruikt gaat worden ten behoeve van de 'paardenhouderij' en een deel van 3.750m<sup>2</sup> dat primair een 'verblijfsrecreatie' functie krijgt. De verblijfsrecreatie zal moeten gaan bestaan uit een beheerderwoning met logies mogelijkheid, en een verblijfsrecreatiegebouw met twee appartementen. Het geheel aan gewenste ontwikkelingen past binnen het toekomstige bebouwingscluster en de daarvoor opgenomen 'nieuwe functies'. Daarnaast is het plan landschappelijk inpasbaar en versterkt de recreatieve ontwikkelingen in het gebied. De combinatie van de verblijfsrecreatie en het stallen van paarden daarbij vergroot de toeristische waarde. Op termijn is het dan, indien gewenst, mogelijk om zoals besproken het huidige grote perceel op te delen in twee zelfstandige bedrijven.</p>	<p>Het bestemmingsplan Stadsrandgebied biedt met de bestemming 'Gemengd – Buiten' ruimte voor het perceel Bronsweg 32 voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, waaronder grondgebonden veehouderij.</p> <p>Een paardenhouderij is daarbinnen passend. Ook is binnen deze bestemming de functie horeca (categorie 1 en 2) toegestaan. Volgens de begripsomschrijving vallen daar ondermeer onder het bedrijfsmatig verstrekken van logies. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor het realiseren van een Bed &amp; breakfast bedrijf. Bij afwijking is er een mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om bestaande gebouwen te gebruiken ten behoeve van andere vormen van verblijfsrecreatie, mits de oppervlakte niet groter is dan 250m<sup>2</sup>.</p> <p>Functioneel past de gewenste ontwikkeling binnen de criteria zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stadsrandgebied. Splitsing van kavels wordt niet met het bestemmingsplan geregeld. Ten aanzien van bedrijfswoningen is in de begripsbepaling opgenomen: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'.</p> <p>Aangezien er geen reguliere woonbestemming ligt op betreffende gronden, moet dus aangetoond worden dat er een noodzaak bestaat om bij het bedrijf te wonen. Wanneer kavels/bedrijven gesplitst worden zal dus een bedrijfsplan moeten worden overlegd waarin aangetoond wordt dat dit het geval is en er sprake is van een zelfstandig bedrijf.</p> <p><b>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</b></p>
---	---

## Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vinden naast bovengenoemde aanpassingen in verband met de ontvangen zienswijzen nog een aantal aanpassingen plaats. Eerst wordt ingegaan op een ontvangen reactie van de provincie, daaronder volgen overige ambtshalve aanpassingen.

### Reactie provincie Flevoland

Op 24 oktober 2012 is van de provincie Flevoland een reactie ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. In deze reactie is aangegeven dat het geen officiële zienswijze betreft, ambtshalve worden er wel een aantal punten aangehaald. Hieronder wordt op deze punten ingegaan.

#### 1. Reactie over geluidszones en toegestane geluidgevoelige bebouwing

Net als bij wegverkeer wordt in de toelichting ook voor het railverkeer impliciet de mogelijk geboden om voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen na vaststelling van het bestemmingsplan nog eens een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld. Voor zover het bestemmingsplan in de geluidszones van de (spoor-)wegen nieuwe of uitbreiding van bestaande geluidgevoelige bestemmingen bij recht mogelijk maakt, moet dit plan zich uitspreken over de geldende ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Net als voor de woningbouw in het Golfresort langs de Houtribweg dient vooraf de eventueel noodzakelijke hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De formulering van de artikelen 27.4.1 en 27.5.1 draagt niet bij aan wat nu wel en niet mag. In de bestemming 'Woongebied-1' (artikel 19.2.1.) is dit wel goed geregeld.

### **Gemeentelijke reactie**

Kennelijk leidt de formulering van artikel 27.4.1 en artikel 27.5.1. (en niet genoemd artikel 27.3.1, kent dezelfde formulering) tot de veronderstelling dat na vaststelling van het bestemmingsplan alsnog een hogere waarde procedure doorlopen zou kunnen worden. Dit is, zoals bekend niet het geval. Hogere waarde procedures zijn gekoppeld aan procedures op basis van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel een uitgebreide omgevingsvergunning.

**Conclusie:** Om onduidelijkheid hierover te voorkomen is in het bestemmingsplan de redactie gewijzigd, art. 28.3.1, art 28.4.1 en art. 28.5.1, (artikel 28 omdat door gewijzigde vaststelling er een artikel is bijgekomen) komen als volgt te luiden:

#### Artikel 28.3.1

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie' is niet toegestaan, tenzij:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrie op enige gevel van het geluidgevoelige gebouw voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. er voor de geluidgevoelige gebouw een ontheffing hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder is verleend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- c. het geluidgevoelig gebouw wordt voorzien van "dove" gevels, voor die gevels waarbij sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

#### Artikel 28.4.1.

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – spoor' is niet toegestaan, tenzij:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het spoor op enige gevel van het geluidgevoelige gebouw voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. er voor de geluidgevoelige gebouw een ontheffing hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder is verleend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- c. het geluidgevoelig gebouw wordt voorzien van "dove" gevels, voor die gevels waarbij sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

#### Artikel 28.5.1.

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – weg' is niet toegestaan, tenzij:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege een weg op enige gevel van het geluidgevoelige gebouw voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. er voor de geluidgevoelige gebouw een ontheffing hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder is verleend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- c. het geluidgevoelig gebouw wordt voorzien van "dove" gevels, voor die gevels waarbij sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

## **2. Reactie opnemen verleende hogere grenswaarde bestaande geluidgevoelige bestemmingen**

Het verdient de voorkeur dat de gemeente in de geluidparagraaf van de toelichting een overzicht geeft van de eens verleende hogere grenswaarde voor bestaande geluidgevoelige bestemmingen.

### **Gemeentelijke reactie**

In de toelichting wordt aan paragraaf 3.6.2. 'Wegverkeerslawaaï' toegevoegd:

#### *Verleende hogere grenswaarden*

Op 4 februari 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland voor de twee geprojecteerde woonwkeenheden in het bestemmingsplan Noordzoom-I de ten hoogst toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Houtribweg vastgesteld op 55 dB(A). het betreft de twee bouwvlakken in de bestemming W-LB met de aanduiding Sw-bw.

## **3. Reactie Archeologie**

Allereerst complimenten voor de zorgvuldige cultuurhistorische paragraaf die is opgenomen in de plantoelichting. Enige kleine opmerkingen zijn:

In de planregels wordt gesproken van **Waarde - Archeologie** en op de plankaart van **Waarde - Archeologie Hoog**. Deze onvolkomenheid kan worden opgelost door in de planregels ook de benaming van **Waarde - Archeologie Hoog** te hanteren.

### **Gemeentelijke reactie**

In de regels is de benaming 'Waarde – Archeologie' gewijzigd in 'Waarde – Archeologie Hoog'.

## **4. Reactie Illustratie Kustpark en benaming Rijksdienst**

In de toelichting op pagina 7 staan de verkeerde illustraties bij het deelgebied Kustpark.

Op pagina 58 wordt gesproken van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), zij heten inmiddels Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

### **Gemeentelijke reactie**

De illustratie en de benaming van de Rijksdienst zijn aangepast

## **5. Reactie Verkeer**

De tekst van de toelichting lijkt ervan uit te gaan, dat de Houtribweg van de gemeente is. Er wordt namelijk vermeld dat die weg wordt geoptimaliseerd voor het autoverkeer. Deze weg is voor zover het binnen het plangebied betreft van de provincie met als functie regionale stroomweg. De provincie heeft geen plannen om hier wijzigingen aan te brengen. Dit betekent dat, als de gemeente wijzigingen aan de weg wil, er overleg moet plaatsvinden met de provincie, medewerker van de afdeling Infra.

### **Gemeentelijke reactie**

De zinsnede uit paragraaf 4.2.2. 'Dat betekent dat de Houtribweg, die deel uitmaakt van de buitenring, voor het autoverkeer wordt geoptimaliseerd om de centrumring en de radialen te ontlasten en de veiligheid te vergroten.' Wordt uit de toelichting verwijderd, deze klopt niet.

## **Overige ambtshalve aanpassingen**

### **1. Hogere grenswaarde woningen noordelijke rand FlevoGolf Resort**

Aan de Noordzijde van het FlevoGolf Resort bevond zich in het voorgaande planologische regime nog ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw. Deze bestaande planologische ruimte is wederom meegenomen in dit bestemmingsplan Stadsrandgebied. Onderzoek naar de geluidssituatie heeft echter aangetoond dat er een nieuwe 'hogere grenswaarde procedure' doorlopen moest worden. Gelijkijd met het ontwerp bestemmingsplan Stadsrandgebied is een ontwerp besluit hogere grenswaarde terinzage gelegd.

**Conclusie:** In de toelichting van het bestemmingsplan Stadsrandgebied, wordt hierover een toelichting opgenomen in de paragraaf 3.6.2 onder het kopje wegverkeerslawaaï, de toevoeging luidt als het volgt:

#### **Hogere grenswaarde**

*Ten noorden van de bestaande wijk Flevo Golf Resort, zijn 24 vrijstaande en geschakelde woningen geprojecteerd binnen de geluidzone van de Houtribweg. De woningen hebben een maximale hoogte van twee woonlagen (hoogte 6 meter). De Houtribweg bestaat uit 1 rijbaan met 2 rijstroken en is uitgevoerd met dicht asfalt beton (DAB). Op de Houtribweg geldt een maximale rijsnelheid van 80 km/uur. Bij de berekening van de geluidsbelasting is uitgegaan van de toekomstige verkeersintensiteit voor het prognose jaar 2022.*

*Voor de berekening ter bepaling van de akoestische gevelbelasting is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, versie 2.03. Hierbij is de standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 gehanteerd.*

Bij 2 van de 32 woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De berekende maximale geluidbelasting zoals die getoetst wordt aan de normen van de 1 et geluidhinder bedraagt maximaal 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de 1 et geluidhinder wordt nergens overschreden. Doordat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maakt dit een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk.

De gemiddelde berekende hogere grenswaarde is 50 dB voor de eerste bouwlaag (begane grond) en 55 dB voor de tweede bouwlaag (eerste verdieping). 2 specifieke informatie over de geluidsberekening is opgenomen in het geluidsrapport van 24 augustus 2012 met het referentienummer 2012161-02. 3 en exemplaar van het akoestisch onderzoek is bij het besluit hogere waarde gevoegd. 4 en ontwerpbesluit hogere grenswaarde is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan terinzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend over dit voornemen.

## 2. Bestemming Gemengd, bouwen buiten het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt aan een bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte en een maximaal bebouwingspercentage meegegeven, waarbij het bouwvlak hetzelfde gebied betreft als het bestemmingsvlak. In het ontwerp bestemmingsplan is echter voor de zorgboerderijen aan de Hondsdraf een ander (kleiner) gebied aangegeven als bouwvlak, namelijk de 'erven' van de zorgboerderijen. Hierdoor wordt het onduidelijk wat er aan bebouwing is toegestaan in het gebied dat wel het bestemmingsvlak betreft, maar niet binnen het bouwvlak is gelegen.

**Conclusie:** Om dit te voorkomen wordt het plan als het volgt aangepast:

Aan artikel 7.2.2. 'Gebouwen' wordt toegevoegd dat gebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen een bouwvlak, en dat buiten het bouwvlak de bouw van gebouwen niet is toegestaan met uitzondering van de bouw van van 'schuilgebouwen' en/of 'veldschuren' met een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en kassen met een maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup>, per bouwperceel.

## 3. Bestemming Gemengd – Buiten, horecacategorieën

Binnen de bestemming 'Gemengd – Buiten' wordt in het ontwerp bestemmingsplan Horeca categorie 1 en 2 toegestaan. In de begripsomschrijving (artikel 1 van de regels) staat dat de categorie 2 bestaat uit twee subcategorieën, namelijk 2.a. en een 2.b. Categorie 2a betreft bedrijven met een beperkt verkeersaantrekkende werking, categorie 2b betreft bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking (bijvoorbeeld een chinees, pizzeria of een Mac Donalds). Aangezien de categorie 2b een grote verkeersaantrekkende werking heeft en gezien de ruimtelijke ligging van deze locatie is een categorie 2b bedrijf niet wenselijk. De toegestane horecacategorie binnen de bestemming Gemengd – Buiten wordt daarom beperkt tot de categorie 1 en 2a.

**Conclusie:** in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – Buiten' wordt opgenomen: Horeca categorie 1 en 2.a.

## 4. Bestemming Recreatie, maximale bebouwingscriteria

De toegestane bebouwing binnen de bestemming 'Recreatie' bedraagt een maximaal percentage van de bestemmingsvlak (over het algemeen 5% van het bestemmingsvlak). In de regels van de bestemming 'Recreatie' was in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat bebouwing per bouwperceel maximaal 250m<sup>2</sup> mag bedragen, dit om te voorkomen dat er één groot gebouw binnen de relatief grote bestemmingsvlakken gerealiseerd zou kunnen worden. Een dergelijke ontwikkeling past namelijk niet binnen het landschappelijke beeld, en zou onvoorziene en onbedoelde ontwikkelingen mogelijk maken. De bestemming 'Recreatie' betreft vooral de (voormalige) volkstuincomplexen deze zijn ondermeer bestemd ten behoeve van het dagrecreatief en/of hobby matig kweken van gewassen en het houden van dieren. De maat van 250m<sup>2</sup> blijkt bij nader inzien krap te zijn, zeker ook omdat ten behoeve van het genoemde gebruik het realiseren schuren en stallen te verwachten is, en er is inmiddels al een initiatief bekend welke wat meer ruimte vraagt.

**Conclusie:** Om meer ruimte te bieden wordt aan artikel 12.3 een lid toegevoegd met de volgende inhoud: 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 het bepaalde in 12.2.1 onder b (daarin is de 250m<sup>2</sup> geregeld) en mag de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 500m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

## 5. Bestemming 'Groen', camperplaatsen

Nabij het Houtribstrand is een camperplaats aanwezig met 4 'stapplaatsen', deze is gerealiseerd op basis van het Kampeerbeleid en voor de realisatie is een ontheffing van de APV verleend. Er zijn bij deze camperplaats geen specifieke voorzieningen aanwezig. Vanwege de eenduidigheid over het gemeentelijke beleid worden deze camperplaatsen ook in het bestemmingsplan opgenomen.

**Conclusie:**

- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' wordt opgenomen:

- een verblijfsplaats voor campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaats', met dien verstande dat:
  - per aanduiding maximaal 4 campers zijn toegestaan;
  - de verblijfsduur van een camper bedraagt maximaal 2x24 uur
- Op de verbeelding wordt betreffende locatie voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaats'

#### **6. Bestemming 'Sport', verwijderen aanduiding sportcentrum**

In de bestemming 'Sport' waren in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk nog gebruiks- en bebouwingsbepalingen opgenomen over een sportcentrum op het FlevoGolf Resort. Deze aanduiding bevindt zich echter binnen het bestemming 'woongebied 1', waarmee zij dus overbodig zijn in de bestemming 'Sport'. De bestemming 'Woongebied – 1' hoeft hiervoor niet aangepast te worden, betreffende bepalingen stonden namelijk ook al in deze bestemming.

**Conclusie:** Artikel 13.2.1 onder b. (met daarin de bepalingen over 'sportcentrum') is verwijderd uit het bestemmingsplan.

#### **7. Begripsomschrijving 'Sportcentrum'**

Om onduidelijkheid te voorkomen over wat er onder een sportcentrum moet worden verstaan is in het bestemmingsplan een begripsbepaling 'sportcentrum' toegevoegd, deze is overgenomen uit het voorgaande planologische regime.

**Conclusie:** begripsomschrijving 'Sportcentrum':

- een voorziening voor sport- en recreatie in brede zin voor sport, ontspanning en fitness (leisure and health), met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca en detailhandel.

#### **8. Bestemming 'Woondoeleinden – 1', diepte aangebouwde uit- of aanbouw achter de achtergevel van het woongebouw**

- a. Artikel 19.2.1 Gebouwen, onder g. luidde 'de afstand van de zijgevel van een woning tot een perceelsgrens dient minimaal 2,50m. te bedragen;' dit geldt uiteraard niet voor twee-onder-één kapwoningen, die zich ook in het plangebied bevinden.

**Conclusie:** Artikel 20.2.1. onder g wordt als het volgt aangevuld: 'met uitzondering van de aangebouwde zijde van een twee-onder-één kapwoning, in welk geval deze afstand 0m. mag bedragen.

- b. In het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen (artikel 19.2.2 onder e.) dat de diepte van een aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw ten hoogste 4,00 m mag bedragen. Uit de praktijk blijkt echter dat er van deze regeling, die afgestemd was op het voorgaande planologische regime, veelvuldig is afgeweken. In het bestemmingsplan wordt al bepaald dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens 2,5m. moet bedragen en dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden, deze regels voorkomen al dat de omgeving van het woonperceel wordt geschaad door bouwplannen op het perceel.

**Conclusie:** Aangezien deze regel overbodig is, wordt deze regel verwijderd.

#### **9. 'Verlengde Mercuriusweg'**

Mevrouw Hoekendijk, woonachtig op het perceel Jupiterweg 12, merkt tijdens de raadsbijeenkomst d.d. 9 april 2013 op dat op de verbeelding van het bestemmingsplan de (niet feitelijk aanwezige) verbindingsweg tussen de Jupiterweg en in het verlengde van de Mercuriusweg nog steeds staat ingetekend (hier verder genoemd 'verlengde Mercuriusweg'). Dit wordt door haar niet gewenst geacht. Een zienswijze is hierover echter niet ontvangen.

Het perceel Jupiterweg 12 heeft een agrarische bestemming. Deze bestemming is opgezet conform het beleid om te komen tot globalere en flexibelere bestemmingen. Binnen deze bestemming is naast het agrarische gebruik ook geregeld dat wegen aangelegd kunnen worden, de bedoelde weg is dus op de kaart niet bestemd als een verkeersbestemming, maar maakt wel deel uit van de bestemming 'Agrarisch'.

In 2001 zijn de eigenaren van de Jupiterweg 12 eigenaar geworden van de grond op de locatie van de 'verlengde Mercuriusweg'. Volgens hen is in 2003 door de gemeente schriftelijk aangegeven dat deze weg ook niet aangelegd zou worden. Dit is in 2011 na navraag bij BOR ook nog bevestigd. Er zijn geen plannen deze weg over de gronden behorende bij het perceel Jupiterweg 12 aan te leggen.

Wat wel op de verbeelding van het bestemmingsplan Stadsrandgebied te zien is, zijn de bouwvlakken, deze zijn ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet gewijzigd. Aangezien deze bouwvlakken op een afstand van 20 meter aan weerszijden van de 'verlengde Mercuriusweg' zijn gelegen, heeft dit voor de bouwmogelijkheden als consequentie dat deze ongewijzigd zijn ten opzichte van het voorgaande planologische regime (ondanks dat de weg niet meer bestemd is als 'weg').

Deze zone (de bermen en het profiel van de 'verlengde Mercuriusweg') mag met het bestemmingsplan Stadsrandgebied dus nog steeds niet bebouwd worden.

De bouwvlakken ten noorden en ten zuiden van de 'verlengde Mercuriusweg' zouden kunnen worden samengevoegd. Dit vergroot de bouwmogelijkheden op het perceel Jupiterweg 12, en voorkomt dat de suggestie ontstaat van een geprojecteerde weg op deze locatie. Dit heeft ook als consequentie dat de eigenaren van het perceel Jupiterweg 8 geconfronteerd worden met de toegenomen bouwmogelijkheden van het perceel Jupiterweg 12, bebouwing kan dan dichter op dat perceel gerealiseerd worden, in een brief van mevrouw Hoekendijk d.d. 26 april staat aangegeven dat ook de eigenaren van het perceel Jupiterweg 8 bezwaar maken tegen de weg. Na telefonisch contact blijken ook de eigenaren van het perceel Jupiterweg 8 positief te zijn over het samenvoegen van beide bouwvlakken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aangegeven dat er geen bezwaar is beide bouwvlakken samen te voegen.

Wat ook op de verbeelding van het bestemmingsplan Stadsrandgebied parallel aan de verbindingsweg te zien is (tussen de hierboven bedoelde bouwvlakken), is de begrenzing van de aanduiding 'hulpbedrijf'. Dit heeft echter geen consequenties voor de bouwmogelijkheden.

**Conclusie:** de verbeelding wordt zo aangepast dat de bouwvlakken en de aanduidingen 'hulpbedrijf' die ten noorden en ten zuiden van de 'verlengde Mercuriusweg' zijn opgenomen worden samengevoegd, waardoor op de verbeelding de locatie van de 'verlengde Mercuriusweg' en de daarop gebaseerde bebouwingslijnen verdwijnen.

Daarnaast was in de toelichting in paragraaf 4.4.3. de volgende zin opgenomen:

'Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de doortrekking van de Mercuriusweg, die al op de plankaart is ingetekend.' De paragraaf 4.4.3. beschrijft de mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Milieuvriendelijke Agrarisch Centrum Lelystad Noord' waren opgenomen.

Aangezien de aanleg van deze weg niet meer wenselijk wordt geacht wordt voorgesteld deze weg ook niet meer als voorbeeld te gebruiken, maar de zin te verwijderen.