

# **REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN LELYSTAD - BUITENHOF**

8 november 2013

**Reactienota Overleg en Inspraak  
Bestemmingsplan Lelystad - Buitenhof**

**Code 1299211.01 / 08-11-13**

**GEMEENTE LELYSTAD 1299211.01 / 08-11-13**  
**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK**  
**BESTEMMINGSPLAN LELYSTAD - BUITENHOF**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. OVERLEG</b>	<b>2</b>
2. 1. Provincie Flevoland	2
2. 2. Waterschap Zuiderzeeland	3
<b>3. INSPRAAK</b>	<b>4</b>
3. 1. Inspreker 1	4
3. 2. Inspreker 2	7
3. 3. Inspreker 3	9
3. 4. Inspreker 4	10
3. 5. Inspreker 5	11
3. 6. Inspreker 6	13
3. 7. Inspreker 7	14
3. 8. Inspreker 8	15
3. 9. Inspreker 9 Stichting "De Groene Oostrand"	15
3. 10. Inspreker 10	16
3. 11. Inspreker 11	16
3. 12. Inspreker 12	16
3. 13. Inspreker 13	16

**BIJLAGEN**

**Bijlage 1 Overlegreactie Provincie**



## 1. INLEIDING

Voor het project Buitenhof in Lelystad is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om rechtskracht te krijgen doorloopt het bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen procedure.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "Lelystad - Buitenhof" is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is naar de volgende instanties gestuurd:

1. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
2. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied
3. Provincie Flevoland
4. Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
5. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland
6. Brandweer Flevoland
7. N.V. Nederlandse Gasunie
8. Vitens

Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland hebben inhoudelijk gereageerd en een vooroverlegreactie gestuurd. Deze reacties worden in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Daarbij wordt ook aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Daarnaast heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan "Lelystad -Buitenhof" in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 13 juni 2013 tot en met 21 augustus 2013 (10 weken). Ook heeft op 3 juli 2013 een inspraakavond plaatsgevonden waarbij het plan door de planrealisator en de Gemeente Lelystad is gepresenteerd aan de huidige bewoners van het plangebied, met de gelegenheid om een inspraakreactie te geven en vragen te stellen. Op het plan zijn 13 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties worden in hoofdstuk 3 samengevat en beantwoord. Daarbij wordt ook aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

## 2. OVERLEG

### 2. 1. Provincie Flevoland

Vanuit het provinciaal belang heeft de Provincie Flevoland opmerkingen gemaakt over de onderwerpen natuur, archeologie en de M.e.r.-procedure.

Met betrekking tot de natuur vraagt de provincie om in de toelichting op te nemen hoe het kappen van bos wordt gecompenseerd.

Over archeologie is ambtelijk contact geweest tussen gemeente Lelystad en provincie Flevoland, waarbij de opmerkingen over dit onderwerp aan de gemeente zijn doorgegeven.

In de toelichting staat geen motivatie waarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd. Volgens de provincie is een dergelijke beoordeling namelijk verplicht.

**Reactie:** De toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderwerpen natuur, archeologie en de m.e.r.-beoordeling aangepast en aangevuld.

De boscompensatie vindt plaats binnen de grenzen van het plangebied. Dit wordt binnen het bestemmingsplan (nu al) mogelijk gemaakt. Bij de vergunningaanvraag voor de kap van de bomen wordt een compensatieplan overlegd.

De resultaten met betrekking tot archeologie uit het ambtelijk contact met de provincie worden verwerkt in het bestemmingsplan. De bestemming "Waarde – Archeologie" wordt nu gelegd op het in het plangebied aanwezige scheepswrak. De regels daarbij worden aangepast, waarbij meer activiteiten zijn toegevoegd waarvoor een vergunning verleend moet worden. De toelichting op de bestemming en in de paragraaf 3.5 Archeologie en cultuurhistorie worden aangepast. Bovendien worden de nodige bijlagen toegevoegd, waaronder het advies archeologie.

Voor het bestemmingsplan is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt ligt onder de normen waarvoor een m.e.r. nodig is. Het gaat om een woonwijk met een oppervlakte kleiner dan 100 hectare. Bovendien worden veel minder dan 2000 woningen mogelijk gemaakt. Ook de mogelijk gemaakt recreatieve functies vallen onder de drempelwaarden. De drempelwaarden zijn opgenomen in het Besluit m.e.r.

Daarnaast is “Lelystad - Buitenhof” een actualisatie van een geldend bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan was de woningbouw en het inrichten van de parkachtige omgeving al mogelijk. In de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan; geringe verschuiving van de bouwvlakken, het oprekken van de bestemmingen “Wonen” en “Water” en het deels verleggen van de bestemmingen “Groen”, “Water”, “Wonen” en “Verkeer”.

## 2. 2. Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap is verheugd dat de punten uit een vooroverleg met de initiatiefnemer zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het waterschap geeft dan ook een positief wateradvies.

Daarnaast geeft het waterschap nog enkele aandachtspunten aan:

- In het bestemmingsplan staat dat over het beheer en onderhoud van het watersysteem nog overleg plaatsvindt tussen de eigenaren, de gemeente en het waterschap. Echter, Waterschap Zuiderzeeland heeft over het beheer en onderhoud beleid vastgesteld waarin staat dat water in particulier eigendom door de particulier zelf moet worden onderhouden.
- De beschrijving van het bestaande watersysteem is opgenomen op basis van het geldende bestemmingsplan, de tekst dateert van voor het huidige peilbesluit. Waterschap Zuiderzeeland verzoekt de tekst te actualiseren.
- Het waterschap geeft aan dat voor de aanleg van de watergangen en waterwerken in het plangebied een watervergunning nodig is. Deze kan aangevraagd worden bij het team vergunningverlening van het waterschap.
- Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan heeft de haven een andere vorm gekregen, waardoor de grens van de peilbesluiten niet meer correct is. Het peilbesluit moet naar verwachting worden aangepast. Hiervoor moet contact gezocht worden met de heer K. Petie van het team peilbesluiten.

**Reactie:** Wij zijn blij met het positieve wateradvies.

De eerste twee aandachtspunten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De laatste twee aandachtspunten worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

### 3. INSPRAAK

In het kader van de inspraak zijn dertien (schriftelijke) inspraakreactie ingediend. De reacties van de insprekers zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

1. inspreker 1;
2. inspreker 2 Anker rechtshulp B.V.;
3. inspreker 3;
4. inspreker 4;
5. inspreker 5;
6. inspreker 6;
7. inspreker 7;
8. inspreker 8;
9. inspreker 9 Stichting "Groene Oostrand";
10. inspreker 10;
11. inspreker 11;
12. inspreker 12;
13. inspreker 13;

#### 3. 1. Inspreker 1

##### 3.1.1. Open karakter van het plan

In het concept-ontwerpbestemmingsplan "Lelystad - Buitenhof" is sprake van meer openheid, in tegenstelling tot het meer gesloten karakter van de oorspronkelijke opzet.

**Reactie:** De genoemde punten zijn aspecten die niet in dit bestemmingsplan geregeld kunnen worden. In het bestemmingsplan wordt het planologische regime neergelegd waarbij verschillende bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Binnen de bestemming "Groen" en "Recreatie" kan een park gerealiseerd worden. De mogelijke gevolgen (overlast/aantasting privacy) van het realiseren van het park is ruimtelijke niet relevant en kan daardoor niet via een bestemmingsplan worden voorkomen. Wel kan het volgende nog worden opgemerkt. Het geplande park en de golfrichting rondom fase1 (Vennendal) zijn en blijven bedoeld voor de bewoners van Buitenhof. De besluitvorming over de invulling van het groen (komt in eigendom van de Stichting) ligt bij de stichting. Het gebruik door derden wordt waar mogelijk ontmoedigd door de plaatsing van voldoende aanduidingen "eigen terrein, verboden voor onbevoegden". Ook wordt hierop toezicht gehouden (vooral in de avond uren). De toegang over de wegen wordt en



blijft openbaar, de wegen zijn toekomstig eigendom van de gemeente Lelystad en zijn altijd voor iedereen toegankelijk.

Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.1.2. Golfbaan

Inspreker geeft aan dat het concept 'Golf' komt te vervallen. Inspreker vreest dat de golfbaan verdwijnt, waarmee het oorspronkelijke concept van de wijk wordt aangetast, en dat er in plaats van het golfgebied een parkachtige omgeving komt.

**Reactie:** Het gemeentebestuur van Lelystad heeft in 2011 het besluit genomen om bestemmingsplannen globaler en flexibeler op te zetten. Hierbij wordt het mogelijk om functies uit te wisselen en wordt flexibeler omgegaan met bijvoorbeeld de afmetingen van gebouwen en bepaalde functies. Dit bestemmingsplan is volgens deze methode opgesteld. Dit houdt in dat zowel binnen de bestemming 'Recreatie' als de bestemming 'Groen' sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Hoewel de specifieke bestemming golfterrein met golfsportvoorzieningen in het 'nieuwe' bestemmingsplan eruit is gehaald blijft het bestemmingsplantechnisch mogelijk om onder de bestemming "Groen" en "Recreatie" een golfbaan te realiseren. De daadwerkelijke aanleg van de golfbaan is echter een privaatrechtelijk aangelegenheid. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven de bestaande golf te willen handhaven. Momenteel wordt gewerkt aan een herinrichting van deze golf door golfarchitect G. Jol. Hierbij spelen aspecten van veiligheid voor de omwonenden een primaire rol.

### 3.1.3. Afstand nieuwe bebouwing tot aan bestaande woningen Vennendal

Inspreker geeft aan dat de geplande bebouwing in de nieuwe fase te veel verschuift in de richting van de huidige fase 1, waarbij 5 kavels zelfs pal aan de overkant van het water zijn gesitueerd. Hierbij ontstaat geluidsoverlast omdat de achtertuinen direct aan het water komen te liggen.

**Reactie:** De zone langs het scherm grenzend aan fase 1/Vennendal wordt zo veel mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit betekent dat in deze zone de woningen met de voorzijde richting Vennendal worden gesitueerd. De weg komt ook aan de voorzijde te liggen. De kavels grenzend aan het geluidsscherp worden wel iets dieper, waardoor de weg in geringe mate (circa 5m) opschuift ten opzichte van het geldende plan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast (ruimtelijke verbeelding).

#### 3.1.4. Kavels 277 t/m 282

Inspreker geeft aan dat de voorgestelde vrije kavels 277 t/m 282 dieper worden dan oorspronkelijk voorzien, waardoor de huidige hole 1 niet in stand kan blijven.

**Reactie:** Uit het al uitgevoerde herinrichtingsonderzoek van de golf door golfarchitect G. Jol blijkt dat in het kader van de veiligheid de huidige hole 1 anders ingericht wordt. In dit kader kan de diepte van de kavels 277 t/m 282 gehandhaafd blijven, maar komt kavel 287 in zijn geheel te vervallen.  
Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast (ruimtelijke verbeelding).

#### 3.1.5. Speelvoorzieningen

Inspreker geeft aan dat er meer speelvoorzieningen komen dan dat er oorspronkelijk de intentie was.

**Reactie:** Het bestemmingsplan maakt “speelvoorzieningen” mogelijk binnen de bestemmingen “Groen” en “Woongebied”. Binnen de bestemming “Recreatie” zijn recreatieve voorzieningen mogelijk, hier valt een speelplek ook onder. De oorspronkelijke intentie voor de speelvoorzieningen wijzigt in deze plannen niet. Het beeldkwaliteitplan waarin de locaties van de speelvoorzieningen staan aangegeven wordt aangepast waardoor het aantal locaties met speelvoorzieningen verminderd. Door het handhaven van de golfinrichting rondom fase 1 (Vennendal) is in dat gedeelte geen sprake van inrichting met speeltoestellen. Het feit dat het bestemmingsplan in bijna alle bestemmingen speelplekken mogelijk maakt, wil nog niet zeggen dat deze daadwerkelijk worden gerealiseerd in alle genoemde bestemmingen. Vanwege de flexibiliteit in het bestemmingsplan, is het op deze manier opgenomen. Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### 3.1.6. Eigendom waterpartijen

Inspreker gaat in op de eigendomssituatie van de waterpartijen. Oorspronkelijk zouden deze in beheer worden genomen door het waterschap. In de nieuwe opzet wordt de VVE / Stichting eigenaar van de waterpartijen.

**Reactie:** Het beheer van de waterpartijen en beschoeiingen is ruimtelijk niet relevant en kan in een bestemmingsplan niet worden gereguleerd. Afspraken met betrekking tot het beheer en onderhoud van de waterpartijen vallen niet binnen een bestemmingsplanprocedure. Deze afspraken kunnen niet via een bestemmingsplan worden geregeld en/of afgedwongen. Wel wordt het volgende opgemerkt.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft over het beheer en onderhoud van water beleid vastgesteld waarin staat dat water in particulier eigendom door de particulier zelf moet worden onderhouden. Samenwerkingsverbanden worden echter op voorhand niet uitgesloten. De ontwikkelaar probeert dan ook het beheer en onderhoud van de waterpartijen te regelen via de gemeente en het waterschap. Mocht dit niet leiden tot een overeenkomst dan komen de waterpartijen (grotendeels) in eigendom van de Stichting en is de ontwikkelaar bereid de huidige eigenaren in fase 1 (Vennendal) vrij te stellen van de betreffende kosten voor een periode van 25 jaar.

Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.1.7. Oplossingen

Inspreker geeft een aantal oplossingen aan voor bovengenoemde punten.

**Reactie:** Deze suggesties nemen wij voor kennisgeving aan.

## 3. 2. **Inspreker 2**

### 3.2.1. Het Eversloo

Inspreker geeft aan dat de verlegging van de weg 'Het Eversloo' diverse negatieve gevolgen veroorzaakt. Zo vervallen huizen tussen de geluidswal en de weg, en worden huizen geplaatst tussen Het Eversloo en de Vennendal waarbij de huizen gedraaid worden en dichterbij de bestaande woningen komen te staan. De inspreker verwacht verder overlast door het openbare karakter van het park, de visvlonders en enkele speeltoestellen.

**Reactie:** Zie ook de beantwoording bij 3.1.3 en 3.1.5.  
Net als binnen het nieuwe bestemmingsplan, was de aanleg van een vlonder onder voorwaarden binnen het (voorheen) geldende plan ook al toegestaan. De voorwaarde is dat deze tenminste twee weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het bestuur van het waterschap gemeld moet zijn. De (voorheen) geldende regeling is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

### 3.2.2. Golfbaan

Inspreker vreest dat de golfbaan verdwijnt en daarvoor in de plaats een park wordt gerealiseerd. Een park is 24 uur per dag open, waardoor gevreesd wordt voor meer geluidsoverlast en minder privacy. Inspreker vreest bovendien voor hangjongeren in het park waardoor een gevoel van onveiligheid ontstaat.

**Reactie:** Zie ook de reactie bij 3.1.1 en 3.1.2.

### 3.2.3. Minder faciliteiten

Inspreker geeft aan dat deze ontwikkelaar minder faciliteiten aanlegt, waardoor de waarde van de woning daalt.

**Reactie:** In het plan is geen sprake van de aanleg van minder voorzieningen. Door het behoud van de golfinrichting rondom fase 1 (Venendal), de aanleg van een multifunctioneel speelveld naast de tennisbaan, speelplaatsen en dergelijke worden de voorzieningen juist versterkt of zelfs uitgebreid. Daarnaast wordt een jeu de boules veld aangelegd bij het tennisveld. Mocht inspreker desondanks van mening zijn dat de waarde van zijn woning daalt en dat recht bestaat op planschade, dan kan hiervoor een planschadeprocedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.2.4. Inrichting en onderhoud golfbaan

Inspreker geeft aan dat de afspraak was dat de golfbaan door een vereniging van eigenaren ingericht en onderhouden wordt, waardoor de bewoners hierop invloed hebben. Nu is echter sprake van een stichting die het beheer over het groen en het openbare park krijgt.

**Reactie:** De inspreker moet hierover met de ontwikkelaar overeenstemming bereiken. Het beheer van gronden is een onderwerp dat los staat van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.2.5. Ruimtelijke opzet

Inspreker geeft aan dat het park minder ruim van opzet wordt en dat er verkeerskundig een aantal zaken veranderen. Zo vervallen de rotonden aan de Buitenhof en wordt een extra ontsluitingsweg aan de Beerninkholt gerealiseerd. Hiermee komen de verkeersveiligheid en de doorstroming in het geding.

**Reactie:** Het uitgangspunt van het plan is dat de wegenstructuur blijft zoals deze oorspronkelijk is opgezet. Het was en is niet de bedoeling dat direct achter de entree een doorsteek wordt gerealiseerd. De eventuele rotonde valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Inspreker kan hierover met ons contact opnemen.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.2.6. Noodzakelijkheid wijziging bestemmingsplan

Inspreker verzoekt het geldende bestemmingsplan niet te wijzigen, omdat de situatie voor inspreker niet gunstiger wordt.

**Reactie:** Het opstellen van een gewijzigd bestemmingsplan is noodzakelijk. De huidige tijd met sterk gewijzigde marktomstandigheden leidt tot een gewijzigde woningbehoefte. Het is noodzakelijk de plannen enigszins aan te passen, om de realisatie van het overige deel van het woningbouwproject mogelijk te maken. De aangepaste plannen passen namelijk niet meer in het geldende bestemmingsplan "Golfwoongebied Buitenhof". In de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan; geringe verschuiving van de bouwvlakken, het oprekken van de bestemmingen "Wonen" en "Water" en het deels verleggen van de bestemmingen "Groen", "Water", "Wonen" en "Verkeer". Uitgangspunt blijft ruim wonen in een groene setting.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

## 3. 3. Inspreker 3

### 3.3.1. Voorzieningen en golfbaan

Inspreker geeft aan dat met het nieuwe bestemmingsplan inbreuk gemaakt wordt op het concept van wonen met voorzieningen. Daarnaast zou zelfs het golfelement volledig verdwijnen.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.2. en 3.2.3.

### 3.3.2. Wijzigingsbevoegdheid "Groen" naar "Wonen"

De inspreker spreekt zijn verontrusting uit over het de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden naar de functie wonen.

**Reactie:** In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming "Groen" te wijzigen naar "Woongebied". Dit kan mogelijk zijn bij een geringe aanpassing van de plannen in de toekomst. Het gaat dan ook om een beperkte strook (ten hoogste 5 meter gemeten vanuit de bestemmingsgrens met de bestemming "Woongebied").  
Wijziging is alleen mogelijk wanneer voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dan moet een wijzigingsplan worden opgesteld. Op grond van de procedure voor dit wijzigingsplan kan een zienswijze worden ingediend.

### 3.3.3. Vissen

Inspreker geeft aan dat de gezamenlijke bewoners grote graskarpers hebben gekocht die het water schoonhouden. In de huidige plannen staat dat vissteigers aangelegd gaan worden. Hier kan de inspreker niet mee instemmen.

**Reactie:** Vissen is niet uit te sluiten en niet te regelen via het bestemmingsplan.  
Dit heeft dus geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.3.4. Privacy en uitzicht

Inspreker geeft aan dat hij vreest voor vermindering van privacy en van uitzicht.

**Reactie:** De aspecten privacy en uitzicht zijn in het kader van het grote plan ruimtelijk minder relevant en bovendien niet toetsbaar en handhaafbaar. Mocht inspreker desondanks van mening zijn dat de waarde van zijn woning daalt en dat recht bestaat op planschade, dan kan hiervoor een planschadeprocedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.3.5. Speelvoorzieningen

Inspreker vreest voor geluidsoverlast door de geplande speelplaatsen. Het geluid wordt versterkt door het tussenliggende water. Inspreker doet de suggestie voor één grotere speelplaats nabij het Clubhuis. Ook veroorzaken bezoekers van een openbaar park meer hinder dan bezoekers van een golfbaan.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.1. en 3.1.5.

### 3.3.6. Fietsverbinding

Inspreker geeft aan dat hij een fietsverbinding over de Oostervaart toejuicht.

**Reactie:** Er wordt geen fietsverbinding over de Oostervaart gerealiseerd.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

## 3. 4. **Inspreker 4**

### 3.4.1. Ruimtelijke opzet en speelplaatsen, gecombineerd met geluid

Inspreker geeft aan dat er voorbijgegaan wordt aan de oorspronkelijke uitgangspunten van de wijk. Het besloten karakter wordt aangetast, de speelplaatsen zorgen voor overlast. Door recreatie te benadrukken komt er meer geluidsoverlast en overlast door achtergelaten afval. Bovendien wil de inspreker liever geen wandel-

pad over het eilandje dat grenst aan zijn achtertuin en hij vraagt om hiervoor maatregelen te nemen.

**Reactie:** zie ook beantwoording bij 3.1.1.en 3.1.5.  
Een wandelpad is verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan toegestaan, ook de bestemming "Groen". Deze waren in het (voorheen) geldende bestemmingsplan ook al op die plaats toegestaan. Wandelpaden konden en kunnen daarom via het bestemmingsplan niet worden uitgesloten.

#### 3.4.2. Openheid en golfbaan

Inspreker geeft aan dat het park het besloten en veilige karakter moet behouden. Het weghalen van de golfbaan zou vernietiging zijn van belastinggeld.

**Reactie:** zie ook beantwoording bij 3.1.1 en 3.1.2.

#### 3.4.3. Aantasting van natuur

Inspreker geeft aan bezwaar te maken tegen de aantasting van de natuur, middels het maaien en klepelen van het terrein in het broedseizoen.

**Reactie:** Het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden hebben geen relatie met dit nieuwe bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan maakt de woningbouw en de aanleg van voorzieningen ook al mogelijk. Bij het maaien of bouwrijp maken van de gronden moet altijd rekening gehouden worden met het broedseizoen en de Flora- en Faunawet.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3. 5. **Inspreker 5**

#### 3.5.1. Golfbaan, recreatieve voorzieningen

Inspreker is het niet eens met de wijziging van besloten golfpark naar een gebied met een semi-openbare invulling met recreatieve voorzieningen. Inspreker ziet graag dat het gebied ten noorden van de weg Kraaienhof een besloten golf karakter behoud en de golfbaan behouden blijft.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.1. en 3.1.2.

#### 3.5.2. Aanpassing fase 1

Inspreker kan zich niet vinden in de gewijzigde situering van de woningen die oorspronkelijk waren gepland langs de geluidswal. Door de nieuwe regeling kunnen woningen met de achterzijde en achtertuin (inclusief bouwwerken) gericht worden op de tuin van de inspreker waardoor het woongenot afneemt.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.3.

### 3.5.3. Bouwweg fase 1

De fasering van de bouw wordt gewijzigd. Hierdoor is er een bouwweg gepland langs de geluidswal. Inspreker vreest hierdoor overlast in de vorm van verminderde privacy, geluid, stof. Inspreker doet de suggestie de bouwweg achter de geluidswal te situeren.

**Reactie:** De geuite zorgen zijn begrijpelijk. Alternatieven worden onderzocht. Een alternatief is o.a. situering achter het geluidscherm of aan de zuidzijde van het plangebied. Mocht dit niet tot resultaat leiden, dan wordt de bouwweg uitgevoerd in asfalt, zodat geluidsoverlast en stofontwikkeling tot een minimum beperkt worden. Overigens maakt het bestemmingsplan wegen en paden mogelijk binnen de bestemmingen "Groen" en "Woongebied", en is het bestemmingsplan dus niet een beperkende factor in de aanleg van de weg.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.5.4. Beheer en onderhoud water

Inspreker geeft aan dat in de nieuwe situatie het beheer en onderhoud van waterpartijen en beschoeiingen niet duidelijk is. Inspreker vreest hogere kosten, hetgeen tegen de oorspronkelijk gemaakte afspraken is.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.6.

### 3.5.5. Speelvoorzieningen

Inspreker geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de speelplekken. Afspraken zouden zijn gemaakt over het laten vervallen van speelplekken rond Vennendal.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.1.5.

### 3.5.6. Verkoop woningen

Inspreker vraagt zich ten slotte af hoe het mogelijk is dat al begonnen is met de start van de verkoop van de nieuw ontworpen woningen en de uitgifte van de kavels, zonder dat het nieuwe bestemmingsplan is goedgekeurd.

**Reactie:** Het starten met de verkoop van de woningen is een keuze en risico van de ontwikkelaar. Het bouwen van woningen binnen de betreffende bouwvlakken is binnen het geldende bestemmingsplan uiteraard mogelijk. Op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt deze aan de hand van het dan geldende bestemmingsplan getoetst.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.



### 3. 6. Inspreker 6

#### 3.6.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Inspreker vindt dat in paragraaf 1.1 van de toelichting de aanleiding en het doel onvoldoende gemotiveerd zijn. Inspreker begrijpt dat door de gewijzigde markt-omstandigheden nieuwe initiatieven noodzakelijk maken. Inspreker vraagt zich echter af of hier een nieuw bestemmingsplan voor nodig is.

**Reactie:** Door de wijzigingen in de markt is een gewijzigde verkaveling noodzakelijk. Met deze aanpassing van de verkaveling wordt ook de situering van de woningen anders. Het nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk om deze gewijzigde situering van de woningen mogelijk te maken. In de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan; geringe verschuiving van de bouwvlakken, het oprekken van de bestemmingen "Wonen" en "Water" en het deels verleggen van de bestemmingen "Groen", "Water", "Wonen" en "Verkeer".  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### 3.6.2. Motivering wijzigingen

Inspreker geeft aan een nadere motivering te missen voor alles wat er wijzigt. De wijzigingen zijn ingrijpend voor de huidige bewoners en afwijkend van hetgeen aan hen is verkocht. (bijv geluidswal, verhouding groen / kavels, etc)

**Reactie:** De juridisch-planologische motivering voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dat de nieuwe verkaveling en daarop gesitueerde woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. Dit betekent dat hiervoor nu geen vergunning kan worden afgegeven. Om de te realiseren woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Het klopt dat er daarnaast nog diverse zaken wijzigen, bijvoorbeeld de inrichting van het groen en de golf. Die zaken zijn mogelijk binnen het voorheen geldende en het nieuwe bestemmingsplan en staan los van de bestemmingsplanprocedure. De motivering van deze wijzigingen hoeft daarom ook niet in een bestemmingsplan opgenomen te worden.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### 3.6.3. Nieuwe planopzet in het bestemmingsplan

Inspreker geeft aan dat de initiatiefnemer de bewoners heeft geïnformeerd over de nieuwe planopzet. Bewoners konden opmerkingen maken die zouden worden meegenomen in de planvorming. De opmerkingen zijn echter nog niet verwerkt in het bestemmingsplan waardoor er eigenlijk een achterhaald plan ter inzage heeft gelegen. Inspreker noemt de geluidswal / geluidsscherm als voorbeeld.

**Reactie:** Voor zover mogelijk zijn de opmerkingen meegenomen. Niet alles kan en mag echter in een bestemmingsplan geregeld worden. Voor de doorgevoerde aanpassingen verwijzen wij naar de inhoud van deze reactienota overleg en inspraak.

#### 3.6.4. Afspraken en belangen bewoners

Inspreker geeft aan dat de gewijzigde inzichten in het plan verwerkt zijn, zonder dat daarbij rekening is gehouden met de afspraken en belangen van de bewoners. Er had bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt kunnen worden in het al bebouwde deel en het nog te ontwikkelen deel. Concreet doelt de inspreker op het golfterrein met besloten karakter dat openbaar park wordt, het verkleinen van de zichtafstanden van huizen tot het geluidsschermband. De grondprijs is berekend op basis van de verhouding openbaar groen tot de kavels. Dit zou niet eenzijdig gewijzigd moeten kunnen worden.

**Reactie:** Bij het gewijzigde plan is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de afspraken en belangen van de bewoners. Naar aanleiding van de inspraakreacties van de bewoners aan het Vennendal wordt dan ook grotendeels aan deze reacties gehoor gegeven. Voor de exacte aanpassingen verwijzen wij naar de inhoud van deze reactienota overleg en inspraak.

#### 3.6.5. Oplossingen

Inspreker geeft een aantal suggesties om uit deze impasse te komen.

**Reactie:** Deze suggesties zijn aan de initiatiefnemer voorgelegd. Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### 3.6.6. Bouwweg

Als laatste geeft de inspreker aan zich zorgen te maken over de aanleg van de bouwweg, en de situering daarvan aan de binnenzijde van het geluidsschermband.

**Reactie:** Zie ook beantwoording bij 3.5.3.

### 3. 7. **Inspreker 7**

De inspraakreactie van inspreker 7 is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 6. Voor de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3.6.

### 3. 8. Inspreker 8

De inspraakreactie van inspreker 8 is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 6. Voor de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3.6.

### 3. 9. Inspreker 9

#### 3.9.1. Kwaliteit groene oostzijde Lelystad

Stichting "De Groene Oostrand" zet zich sinds 2012 in voor de instandhouding en mogelijke versterking van de kwaliteit van de groenen oostzijde van de stad. De Stichting constateert dat eerdere gemaakte afspraken in dit voorontwerp zijn verwerkt.

**Reactie:** Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.  
Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### 3.9.2. Archeologische waarden

De Stichting merkt op dat de archeologische waarden zoals aangegeven op de verbeelding abrupt eindigen bij de westelijke plangrens en niet doorlopen in het bestemmingsplan Stadsrandgebied.

**Reactie:** In deze procedure wordt alleen gekeken naar het plangebied van het bestemmingsplan "Buitenhof" en kan niet gekeken worden naar het aangrenzende bestemmingsplan "Stadsrandgebied". Dit heeft een zelfstandige, eigen, procedure doorlopen. Los daarvan wordt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" nader bekeken aan de hand van de opmerkingen die voortvloeien uit het ambtelijk overleg tussen de gemeente en de provincie. Mogelijk leidt dit tot een aanpassing van de ligging en inhoud van de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan.

#### 3.9.3. Plangrens westzijde plangebied

Vervolgens gaat de Stichting in op de uitstulping van het plangebied aan de westzijde van het plangebied. Deze uitstulping heeft de bestemming "Groen" waarbinnen naast groen ook wegen, voet- en fietspaden mogelijk zijn. De Stichting vindt deze flexibiliteit ongewenst, mede gelet op de ecologische ontwikkelingen in dit deel. In het recent vastgestelde bestemmingsplan "Stadsrandgebied" is er geen sprake van een uitstulping van het plan "Lelystad - Buitenhof" in het plan "Stadsrandgebied". Tijdens de informatiebijeenkomst van 3 juli 2013 heeft de ontwikkelaar laten weten het eens te zijn met het schrappen van deze uitstulping.

**Reactie:** Deze uitstulping met de bestemming "Groen" wordt inderdaad geschrapt uit het bestemmingsplan.  
Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

### 3. 10. Inspreker 10

De oprijlaan / toegangsweg tot de wijk (Beerninckholt) is een 30 km weg. Inspreker geeft echter aan dat er veelvuldig te hard wordt gereden. Het is een lange rechte weg, dit karakter van de weg nodigt uit tot harder rijden dan toegestaan is. Aangezien dit voor overlast voor de bewoners zorgt, verzoekt inspreker maatregelen te treffen die de snelheid remmen.

**Reactie:** Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Binnen het kader van het bestemmingsplan is hiervoor geen oplossing mogelijk. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling dat bepaalde functies en bebouwing mogelijk maakt. Het bestemmingsplan maakt bijvoorbeeld wegen en paden mogelijk. Hierbinnen kunnen ook verkeersremmende maatregelen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan kan echter niet afdwingen dat deze maatregelen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

### 3. 11. Inspreker 11

De inspraakreactie van inspreker 11 is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 6. Voor de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3.6.

### 3. 12. Inspreker 12

De inspraakreactie van inspreker 12 is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 6. Voor de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3.6.

### 3. 13. Inspreker 13

De inspraakreactie van inspreker 13 is grotendeels identiek aan de inspraakreactie van inspreker 6. Voor de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3.6.

===



PROVINCIE FLEVOLAND

Gemeente Lelystad Ingekomen	
12 AUG 2013	
OVL	Kopie aan:

Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265

Fax  
(0320)-265260

E-mail  
provincie@Flevoland.nl

Website  
www.flevoland.nl

College van burgemeester en wethouders van de  
gemeente Lelystad  
Postbus 91  
8200 AB LELYSTAD

130022712



Verzenddatum **09 AUG. 2013** <sup>Bijlagen</sup>

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
1521724

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitenhof-Lelystad'

Geacht college,

Langs de gebruikelijke weg ontvingen wij van u de kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenhof-Lelystad', in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit het provinciaal belang geeft het plan mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### Natuur

Er wordt in de toelichting aangegeven dat er bos zal worden gekapt. Aangezien de Boswet van toepassing is, zal moeten worden vermeld op welke wijze dit conform de Boswet wordt gecompenseerd. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te vullen.

#### Archeologie

Over dit aspect is reeds ambtelijk contact geweest met uw gemeente. Van uw zijde is aangegeven dat de opmerkingen naar aanleiding van dit aspect zullen worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

#### M.e.r.-procedure

In de toelichting ontbreekt een motivatie waarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd. Sinds 2011 is een dergelijke beoordeling namelijk verplicht. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te vullen.

Ik zie met belangstelling (de kennisgeving van) het ontwerp bestemmingsplan tegemoet.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte en Mobiliteit

Mevrouw A.W.H.M. van Oorschot

Intichtingen bij  
mr. A.G. Vuuregge

Doorkiesnummer  
0320-265729

Bezoekadres  
Visarenddreef 1  
Lelystad