

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het plan

Het gemeentebestuur van Lelystad heeft zich voorgenomen de geldende bestemmingsplannen te actualiseren. Daarbij sluit zij aan bij verschillende landelijke doelstellingen op het gebied van actualisering, standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Behalve landelijke ontwikkelingen bestaat vanuit de gemeentelijke praktijk behoefte aan actuele bestemmingsplannen, waarbij de regelgeving aansluit op de huidige ontwikkelingen en waarbij tevens een bepaalde eenduidigheid in opzet en regelgeving aanwezig is.

De belangrijkste opgave voor het voorliggende bestemmingsplan is om te voorzien in een actuele en eenduidige regelgeving voor de wijken Boeier en Karveel. Het plan heeft dan ook grotendeels betrekking op de bestaande situatie. Daarnaast ligt er een voormalige tuincentrum-locatie binnen het plangebied. Het op een verantwoorde wijze mogelijk maken van een herontwikkeling van deze locatie is een tweede opgave van dit bestemmingsplan.

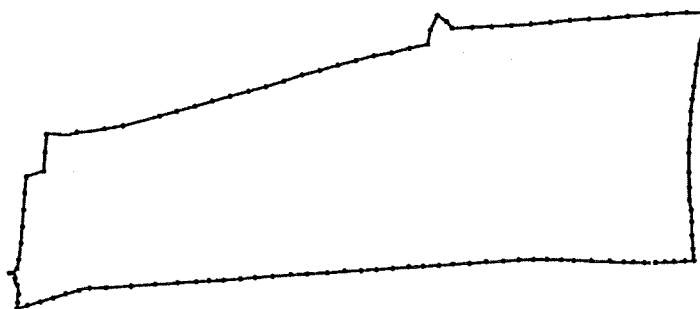
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De wijken Boeier en Karveel zijn gelegen in het noordwestelijk deel van de stad en wordt omgeven door het gebied Noordzoom in het noorden en de wijken Punter, Kogge en Kempenaar in het zuiden. Ten westen van Boeier - Karveel ligt het gebied Batavia stad en ten oosten het gebied Kofschip. De ligging van het plangebied in Lelystad is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Houtribweg, de Houtribdreef, de spoorlijn en de grens met het gebied Noordzoom. De Houtribdreef en de Houtribweg maken deel uit van het plangebied; de spoorlijn valt buiten het plangebied. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment is in het plangebied sprake van drie geldende bestemmingsplannen. Bijna het gehele plangebied valt nu binnen de grenzen van het bestemmingsplan Karveel. Daarnaast geldt een partiële herziening van het bestemmingsplan Karveel (bestemmingsplan Karveel 35). De noordelijke strook van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Stadsrandgebied Noord en Oost. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen Karveel en Karveel 35 geheel herzien. Het bestemmingsplan Stadsrandgebied Noord en Oost wordt gedeeltelijk herzien.

1.4. Een nieuwe planologische regeling

De centrale doelstelling van het bestemmingsplan is met name het geven van een actuele en eenduidige planologische regeling voor de bestaande bebouwing in Boeier - Karveel, gericht op het behoud en verbeteren van de aanwezige kwaliteiten in het plangebied.

Het bestemmingsplan dient voldoende concreet te zijn als toetsingskader voor bouwaanvragen. De bestemmingsregelingen zijn op maat gemaakt en conserverend van aard. Qua opbouw en systematiek is het bestemmingsplan afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Lelystad.

1.5. Digitaal bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente wat betreft de digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Het bestemmingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen nevenschikking, zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1.6. Opbouw en toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Huidige situatie) een beeld gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het kader geschetst waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen in Boeier - Karveel dienen plaats te vinden. Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad is geformuleerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving ten aanzien van water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit voortvloeien. Tot slot worden de milieuvoorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld.

In hoofdstuk 4 (Uitgangspunten Boeier - Karveel) wordt de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele structuur voor Boeier - Karveel voor de komende tien jaren aangegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en handleiding bij de juridische regeling gegeven.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) een korte verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke aspecten

2.1.1. Karveel

Het Karveel is gerealiseerd in de periode 1973 - 1978, waarbij in de jaren '90 nieuwbouw is toegevoegd op enkele plekken. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een ontsluitingslus, waaromheen verschillende buurtjes zijn gegroepeerd. De gehele buurt wordt omzoomd door een groenzone. De randen zijn niet verbijzonderd maar worden begrensd door de achterkanten (tuinen) van de woningen.

In de buurt komt uitsluitend laagbouw voor in verschillende woning- en verkavelingstypen; vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, in open bouwblok of strokenverkaveling. Het algemene beeld wordt bepaald door woningen in baksteen in gele tot donkerbruine tinten en de zadelpak als meest voorkomende kapvorm.

De buurt heeft een aantal grote groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen en speelvelden centraal in de buurt. Verder komen in de buurt een aantal voorzieningen voor zoals een sporthal, scholen, een kerkgebouw en een medisch kinderdagverblijf. Deze voorzieningen zijn steeds gekoppeld aan de groenvoorzieningen.

Het Karveel wordt vanaf de Houtribdreef op drie plekken ontsloten voor autoverkeer. Twee bruggen over de Houtribdreef verbinden het Karveel met de wijken Kempenaar en Kogge voor het langzaamverkeer (fietsers en voetgangers). Daarnaast doorkruisen diverse fietspaden de buurt, richting kust, Zuigerplasbos en het Kofschip.

2.1.2. Boeier

De Boeier is gerealiseerd tussen 1975 en 1980. De buurt is opgebouwd uit open bouwblokken binnen een stratenpatroon. Hoewel er weinig openbaar groen in de buurt zelf aanwezig is, heeft de buurt door de ruime voortuinen toch een groen karakter. De gehele buurt wordt net zoals het Karveel omzoomd door een groenzone.

Binnen de buurt komen in principe drie woningtypes voor; vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Aan de oostzijde vormen de rijwoningen de overgang naar het Karveel, aan de westzijde is met rijwoningen een rand rondom de Boeier gemaakt. Verspreid over de buurt zijn vrijstaande woningen in verschillende typen en enkele twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd.

De Boeier wordt vanaf de Houtribdreef op één plek ontsloten voor autoverkeer. Een brug over de Houtribdreef verbindt de Boeier met de wijk Punter voor het langzaamverkeer (fietsers en voetgangers). Over de Houtribweg is een brug voor langzaamverkeer richting de kust.

In figuur 3 en figuur 4 zijn respectievelijk de wegenstructuur en de langzaamverkeerroutes weergegeven. In figuur 5 is de groen- en waterstructuur weergegeven.

2.2. Functionele aspecten

2.2.1. Wonen en bevolking

De woonfunctie is de overheersende functie in het gebied Boeier-Karveel. De wijk is met name in de periode 1973-1980 gerealiseerd. In 1999 zijn op een inbreidingslocatie (Karveel 35) 16 seniorenwoningen gerealiseerd.

Op 1 januari 2004 omvatte de woningvoorraad van Boeier-Karveel 1502 woningen, waarvan 94% koopwoningen en 6% huurwoningen. Op 31 december 2004 woonden 3975 mensen in het gebied.

De woningvoorraad bestaat geheel uit grondgebonden woningen, verdeeld over rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

2.2.2. Bedrijven

In het plangebied (Karveel 42-02) is jarenlang een tuincentrum gevestigd geweest. Sinds kort is dit tuincentrum verhuisd naar woonboulevard Lelystad - Palazzo. De eigenaar van de voormalige tuincentrumlocatie wil het gebiedje herontwikkelen tot een woongebied met een beperkt aantal woningen. Op dit moment is de gemeente in overleg met de eigenaar om te bekijken hoe dit (particulier) initiatief gerealiseerd kan worden.

2.2.3. Voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal educatieve, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen aanwezig. Concreet gaat het om een aantal basisscholen, een medisch kinderdagverblijf, een gymnastiekzaal, een kerk en een clubgebouw waar de postduivenvereniging is gevestigd. Daarnaast bevinden zich aan de randen van het plangebied twee paardenweiden en een grote speeltuin. In het plangebied bevinden zich geen winkels; voor de dagelijkse boodschappen zijn de wijkbewoners aangewezen op het winkelcentrum in de Kempenaar. De ligging van de diverse voorzieningen is aangegeven op figuur 6.

3. KADER

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, de wet- en regelgeving, alsmede de milieuaspecten aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen eventuele ontwikkelingen in het plangebied zullen plaatsvinden.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Het gebied Boeier-Karveel valt buiten de nationale RHS. Dat houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader moeten vormen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan Flevoland

In november 2006 is het *Omgevingsplan Flevoland 2006* vastgesteld. In dit plan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Hierin is opgenomen dat Flevoland een verbindende schakel tussen de Randstad en het noorden en oosten van Nederland vormt. Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. De verstedelijking moet ingepast worden in een hoogwaardige landelijke omgeving en moet passen bij de gerealiseerde en geplande infrastructuur. De creatie van aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maakt Flevoland concurrerend met andere gebieden.

Vanuit regionaal oogpunt is het van belang dat de centrale positie van Lelystad op het kruispunt van de Noordelijke Ontwikkelingsas en de West-Oost as Alkmaar-Zwolle versterkt wordt. Lelystad kan zich op termijn ontwikkelen tot een stad met meer dan 120.000 inwoners. De beschikbare ruimte voor stedelijke ontwikkeling moet dan zorgvuldig benut worden. Een sprong over de A6 op de langere termijn ligt niet meer voor de hand, gelet op de te verwachten ontwikkeling van de luchthaven. Lelystad zal zich daarom, naast de ontwikkeling van Lelystad-Zuid ('De Warande') en herstructurering binnen het bebouwde gebied, onder meer moeten richten op de ontwikkeling van een aantrekkelijk waterfront.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Lelystad 2015

Het *Structuurplan Lelystad* (vastgesteld op 7 april 2005) bevat een visie op de integrale leefomgeving, waarbij behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij het handhaven en versterken van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad. Naar verwachting zal de stad in 2015 80.000 inwoners tellen en 32.000 arbeidsplaatsen hebben. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door het ontwikkelen van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling.

Het beleid voor de bestaande woongebieden is in het algemeen gericht op het handhaven van de kernkwaliteiten en daar waar noodzakelijk het verbeteren van de woonomgeving door middel van herstructurering of herontwikkeling.

In het Structuurplan wordt voor elf wooneilanden nader ingegaan op de gewenste identiteit en daarbij horende opgaven. Boeier-Karveel wordt samen met de Noordzoom, het Golfresort, Golfpark, Parkhaven en Houtribhoogte gerekend tot wooneiland 'Noordelijke Boszoom'. Dit wooneiland biedt vanwege de ligging en de opzet specifieke woonkwaliteiten. De delen Karveel en Boeier liggen nabij de kust en de park- en bosgebieden. Voor dit wooneiland is de belangrijkste opgave dan ook het handhaven van de aanwezige woonkwaliteiten. Er zijn geen grote ingrepen aan de orde.

Aandachtspunten liggen in de vergrijzing van de bewoners in het wooneiland. Denkbaar is om specifieke woningtypen voor deze doelgroep aan te bieden waarmee doorstroming en vernieuwing wordt bereikt.

Mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen bestaan vooral bij de verplaatsing van het tuincentrum uit het Karveel. Het ligt voor de hand deze locatie in te vullen met woningen, met wellicht als doelgroep oudere bewoners van de wijk.

Voor wat betreft het onderdeel voorzieningen is het gemeentelijk beleid gericht op het handhaven van de belangrijke voorzieningen in de wooneilanden. Uitgangspunt is dat elk eiland of cluster van eilanden haar eigen centrum en basisvoorzieningen heeft op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs en eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals een huisarts en een fysiotherapeut. Boeier-Karveel is voor dergelijke voorzieningen aangewezen op het buurtcentrum Kempenaar.

Tot slot wordt in het Structuurplan aangegeven dat de hoofdwegenstructuur van Lelystad is opgebouwd uit een buitenring en radialen. De buitenring bestaat uit de Larserdreef, de Westerdreef, de Houtribdreef en de Oostranddreef. De buitenring wordt voor het autoverkeer geoptimaliseerd om de centrumring en de radialen te ontlasten en de veiligheid te vergroten. Voor de buitenring geldt '70 km/uur waar het kan' (Oostranddreef en Larserdreef) en '50 km/uur waar het moet' vanwege de verkeersveiligheid en de geluidhinder (delen van de Houtribdreef en de Westerdreef). De buitenring heeft een 2 x 2 profiel met enkele kruispunten en rotondes.

Voor het gebied Boeier-Karveel is in dit kader de Houtribdreef van belang. Ter hoogte van de Houtribweg/Westerdreef is inmiddels een rotonde gerealiseerd.

3.3.2. Visie op Wonen

In mei 2001 is de nota *Lelystad, Visie op Wonen* door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is voor de komende tien jaar het beleidskader voor de ontwikkelingen van de stad op het gebied van wonen. De nota geeft een analyse van kansen en mogelijkheden, maar ook bedreigingen voor de Lelystadse woningmarkt. Deze analyse is vertaald in concrete opgaven en geeft vervolgens de beleidsrichting aan die de komende jaren zal worden gevolgd.

In het *Meerjaren Woningbouwprogramma 2004-2014* is aangegeven hoe het bouwprogramma wordt gefaseerd en welke prioriteiten worden gesteld. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn in het Meerjaren Woningbouwprogramma geen bouwlocaties voor woningbouw aangewezen.

3.3.3. Kwaliteitsstructuurplan Lelystad, 2001

Het *Kwaliteitsstructuurplan* beschrijft de gewenste kwaliteiten in verschillende gebiedstypen in Lelystad en geeft daarbij ook een uitwerking voor de noodzakelijke onderhoudsmaatregelen die nodig zijn om de ambities voor de openbare ruimte te behalen.

Een belangrijk onderdeel is het Beleidsplan Openbare Ruimte (BOR). In het BOR wordt voor verschillende deelgebieden de visie op de openbare ruimte verwoord en wordt de actuele situatie met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte en de knelpunten daarin duidelijk gemaakt. Ten aanzien van de woongebieden in Lelystad wordt opgemerkt dat de oriëntatie in sommige wijken erg lastig is. In het plan worden voor de woongebieden de volgende inrichtingsmaatregelen aanbevolen:

- I. verbeteren sociale veiligheid en verkeersveiligheid;
- II. herintroduceren van een helder straatbeeld;
- III. regels stellen en regels handhaven t.a.v. erfafscheidingen in private gebieden;
- IV. delen van de openbare ruimte qua inrichting geschikt maken voor mede- of zelfbeheer van bewoners.

3.3.4. Milieubeleid Lelystad

Eén van de uitgangspunten van het milieubeleid is dat de milieubelangen volledig en in een zo vroeg mogelijk stadium in de ruimtelijke ordening worden meegenomen. Voor het bestemmingsplan Boeier-Karveel zijn de volgende zaken van belang:

- I. bodem: bij de herziening van bestemmingsplannen moet over de bodemgesteldheid worden gerapporteerd. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een historisch onderzoek;
- I. (afval)water: het beleid is gericht op het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat op nieuw te ontwikkelen locaties een gescheiden rioleringssysteem wordt aangelegd.

3.3.5. Welstandsnota

De gemeente Lelystad heeft het beleid ten aanzien van welstand in een Welstandsnota opgenomen. In deze nota is het plangebied Boeier Karveel ingedeeld in 'Gebied 2: cluster- en woonerfwijken'. De welstandcriteria zijn er in hoofdzaak op gericht om ruimte te bieden aan bouwinitiatieven en de vormgeving daarvan, om vervolgens daarmee een kwalitatieve bijdrage te kunnen leveren aan de levendigheid en de diversiteit in de wijk. Het kerkgebouw aan Karveel 33-01 is aangewezen als locatie met volledige of architectonische welstand.

3.4. Wet- en regelgeving en milieuaspecten

3.4.1. Water

Algemeen

Deze waterparagraaf is opgesteld in verband met de actualisatie van het bestemmingsplan. Aangezien het een conserverend plan betreft, waarbij geen sprake is van grote wijzigingen in de stedelijke inrichting, wordt in deze waterparagraaf met name aandacht besteed aan de toestand van het watersysteem in de huidige situatie en de uitgangspunten conform het Waterplan Lelystad in geval van toekomstige plannen. De waterparagraaf is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland.

Waterplan en beleid

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen. Het waterplan is opgesteld waarbij rekening gehouden is met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw", de "Handreiking watertoets" (ministerie van VROM), het Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Flevoland) en het Waterbeheersplan 2002-2005 "Water in beweging" (Waterschap Zuiderzeeland). Basisprincipes van dit beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

1. Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
2. Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Watersysteem

Het oppervlaktewater in Lelystad is een structurelement voor een veilig en leefbaar milieu met een hoge belevingswaarde. Het watersysteem in de wijken Boeier en Karveel maakt onderdeel uit van het stadswater van Lelystad welke bestaat uit singels en vijvers en is hiermee verbonden via een tweetal duikers onder de Houtribdreef. Het watersysteem heeft in het waterplan de functie 'water voor beleving' toegekend gekregen. De functietoekenning heeft gevolgen voor het ambitieniveau voor inrichting, beheer, waterkwaliteit, ecologie en emissies.

Peilbeheer

In het watersysteem in de wijken Boeier en Karveel wordt een vast streefpeil gehanteerd van N.A.P. -5,40 m. Het waterplan voorziet in het streven om een flexibel peilbeheer te voeren (N.A.P. -5,20 m - N.A.P. -5,70 m). Door het opzetten van het waterpeil naar N.A.P. -5,20 m wordt de negatieve beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit door het grondwater (kwel) voorkomen en wordt de benodigde inlaathoeveelheid van gebiedsvreemd water beperkt.

Berging

Een deel van de benodigde berging voor het plangebied, ligt buiten het plangebied zelf. De neerslag vanaf het verhard oppervlak wordt op vier punten op het oppervlaktewater geloosd. Drie van deze lozingspunten liggen buiten het plangebied en lozen direct op de watergang aan de zuidzijde van de Houtribdreef. Globaal wordt op deze wijze driekwart van de neerslag vanaf verhard oppervlak buiten het plangebied geloosd. De hoeveelheid benodigde berging voor het plangebied is dienovereenkomstig gebaseerd op één kwart van het oppervlak van het plangebied.

De totale benodigde oppervlakte aan open water voor berging is onder andere afhankelijk van de toegestane specifieke afvoer (1,5 l/s/ha), de peilstijging (tot aan maaiveld bij een bui met een herhalingsdij van 1 x per 100 jaar) en het areaal

verhard oppervlak. Voor het plangebied is de benodigde oppervlakte open water bepaald met behulp van de regenduurlijnen van Buishand en Velds. Uitgaande van een percentage netto verhard oppervlak van 60% van de wijken Boeier en Karveel, een toegestane afvoer van 1,5 l/s/ha en een maximale peilstijging van 1,30 m eens per 100 jaar, bedraagt het benodigde percentage open water circa 3%. Het huidige percentage open water in het gebied bedraagt tevens 3% en voldoet daarmee aan de eis. Zonodig wordt een eventuele toename van verhard oppervlak gecompenseerd door realisatie van extra bergingscapaciteit of door infiltratie van neerslag van verhard oppervlak. Desgewenst kan in de toekomst aan de strook aan de noordzijde van het plangebied de bestemming groen/ water worden toegekend.

Veiligheid

Omdat een deel van de berging voor het plangebied is gelegen buiten het plangebied zelf, is zowel de peilstijging in het plangebied als in het gehele watersysteem van Lelystad in beschouwing genomen.

Bij de bepaling van de peilstijging in het plangebied is uitgegaan van een gesloten systeem in het plangebied, waarbij een kwart van het verhard oppervlak loost op het oppervlaktewater (zie onder kopje 'berging'). De maximale peilstijging in het gebied is bepaald met behulp van de regenduurlijnen van Buishand en Velds. Uitgaande van een percentage netto verhard oppervlak van 60% en een toegestane afvoer van 1,5 l/s/ha, bedraagt de maximale peilstijging in het plangebied circa 1,05 m. Dit leidt niet tot inundaties.

In de bestaande situatie is in Lelystad een percentage van gemiddeld 3% open water (singels en vijvers) aanwezig. In het waterplan is de peilstijging gecontroleerd voor een extreme situatie bij een werkelijk opgetreden bui uit 1998: de Westlandbui. Er viel toen 100 mm in 24 uur, wat ongeveer een achtste is van de gemiddelde jaarlijkse neerslag in Nederland. In de berekeningen is uitgegaan van de werkelijke afvoercapaciteit van het systeem. De bepaalde peilstijging van maximaal 0,35 m leidt niet tot inundaties en heeft géén directe gevolgen voor de interne veiligheid in het gebied. De afvoercapaciteit is dus voldoende groot. Voor wat betreft de bergingscapaciteit is het gehele watersysteem van Lelystad echter op deze afvoer berekend.

Wateraf- en aanvoer

Het overtollig water (neerslag en kwel) wordt direct afgevoerd onder vrij verval via vaste (overlaat)stuwen naar de Lage Dwarsvaart. De Lage Dwarsvaart maakt deel uit van de 'lage afdeling' welke wordt bemalen op een peil van N.A.P. -6,20 m. Voor de suppletie en de verversing van het open water in de wijken Boeier en Karveel wordt onder vrijverval water aangevoerd vanuit de Zuigerplas (peil: N.A.P. -4,90 m) via de watergangen aan de zuidzijde van de Houtribdreef. Het waterplan voorziet in een streven naar een toekomstige wateraanvoer vanuit het Museumkwartier waar gebiedseigen water wordt vastgehouden. Aanvullend kan circulatie worden gerealiseerd van gebiedseigen water met behulp van het bestaande gemaal in de Zuigerplas.

Watergangen en oevers

In de huidige situatie hebben de watergangen in het plangebied een watervoerende breedte variërend van circa 7 tot 10 meter. De oevers hebben een lichte beschoeiing van hout of kunststof en een talud variërend van 1:2 tot 1:3.

In het waterplan zijn, afhankelijk van de toegekende functie van de wateren, richtlijnen voor de inrichting ervan weergegeven. De watergangen in het plangebied worden in de toekomst ingericht conform de uitgangspunten in het waterplan. Eventueel toegevoegd areaal water zal als zodanig worden bestemd.

Kunstwerken

Voor het realiseren van een flexibel peilbeheer in het openwater van de wijken Boeier en Karveel zijn aanpassingen van peilregulerende kunstwerken benodigd (vaste stuwen worden regelbaar gemaakt). Deze zijn echter gelegen buiten de wijken.

Riolering en afkoppelen

De wijken Boeier en Karveel zijn voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het (vuile huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie aan de westzijde van Lelystad. Het regenwater van dakoppervlakken wordt rechtstreeks afgevoerd naar open water. Neerslag van wegen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater via een rioleringssysteem met straatkolken. Conform het Waterbeheersplan 2002-2005 van het waterschap Zuiderzeeland, wordt, binnen de mogelijkheden van het plangebied, bij wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 vervoersbewegingen/dag (norm voor bestaand bebouwd gebied), behandeling van de af te voeren neerslag toegepast, alvorens de neerslag op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Grondwater

De drooglegging in de wijken Boeier en Karveel bedraagt circa 1,3 m bij het voorziene maximum (flexibele) peil. Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand, bedraagt de minimale ontwateringsdiepte circa 0,8 m.

In het geval van het realiseren van flexibel peilbeheer zal rekening gehouden worden met de hoogteligging van bestaande drainage. Omdat de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, worden geen (grond)wateroverlastproblemen verwacht.

Waterkwaliteit

Ten einde de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren voorziet het waterplan in het beperken van de benodigde aanvoer van gebiedsvreemd water door het instellen van het flexibel peilbeheer. Daarnaast zullen bij plannen voor herinrichting in de wijken maatregelen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in eventuele nieuwbouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan infiltratie van neerslag vanaf wegen in de wegbermen.

3.4.2. Ecologische waarden

Algemeen

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (gebiedstoets) en de Flora- en Faunawet (soortentoets) plaats te vinden.

Gebiedstoets

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze nationale wetgeving biedt bescherming van de Europese Natuur in Nederland. Op grond van deze wet zijn alle Speciale BeschermingsZones (SBZ's) van de Vogel- en Habitatrichtlijn onder de werking van de Natuurbeschermingswet gebracht (Natura2000-gebieden). In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet - in verband met de uitvoerbaarheid - een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Voor het plangebied Boeier-Karveel kan worden opgemerkt dat dit in de directe nabijheid ligt van de vogelrichtlijngebieden IJsselmeer en Markermeer. Deze gebieden zijn als speciale beschermingszone aangewezen. Het IJsselmeer is als SBZ aangewezen vanwege de aanwezigheid van een uitgestrekt zoetwatermeer met plaatselijk moerassige oeverzones dat als geheel het leefgebied vormt van een aantal in artikel 4 van de Richtlijn bedoelde vogelsoorten. Het is een watergebied dat het leefgebied vormt van soorten van Bijlage I van de Vogelrichtlijn (o.a. Nonnetje, Porseleinhoen, Kempphaan, Reuzenster, Zwarte Stern, Visdief) en tevens fungeert als broed-, rui-, overwinteringsgebied en rustplaats in de trekzone van andere trekvogelsoorten.

Het gebied Markermeer maakt deel uit van de kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Het beleid in deze gebieden is gericht op het veiligstellen en vergroten van de bestaande natuurwaarden.

Omdat er sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan, waarbij geen grootschalige nieuwbouwprojecten aan de orde zijn, zijn er geen significante effecten op de nabijgelegen gebieden te verwachten.

De enige nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid (door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid) betreft mogelijke toekomstige woningbouw op de locatie van het voormalige tuincentrum. Gezien de aard en de ligging van deze locatie in bestaand stedelijk gebied, zal de uitvoering van de geplande projecten geen significant negatieve gevolgen voor de kwaliteiten van de vogelrichtlijngebieden hebben.

Soortentoets

De Flora- en faunawet is in werking getreden op 1 april 2002. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het (tenzij ontheffing verkregen is) verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven.

In de Algemene Maatregel van Bestuur van 24 februari 2005 is een aantal soorten van ontheffing vrijgesteld. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, zal hier op vooruit lopend, een verwachting worden uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in:

1. Alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV en de Vogelrichtlijn zijn beschermd onder het zwaarste regime.
2. De overige soorten vallen onder het lichte beschermingsregime. Hiervan is een deel vrijgesteld van ontheffing.

De eerste categorie is strikt beschermd. Voor soorten uit deze categorie wordt alleen ontheffing verleend als:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er geen andere oplossingen mogelijk zijn om de doelstellingen van het project te behalen (mitigatie en/of alternatieven); en

- als er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (art. 75, lid 5, onder c).

Voor de tweede categorie wordt ontheffing verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (art. 75, lid 4). Een uitzondering hierop zijn vogels. Voor vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In het plangebied komt een aantal natuurlijke elementen voor (zoals waterlopen, grasbermen langs de dreven, de hellingen van de spoordijk en de oevers en grasvelden langs de waterlopen) die levensvoorwaarden bieden voor een aantal in Lelystad voorkomende beschermde planten- en diersoorten. Uit een quickscan is gebleken dat het hier vertegenwoordigers betreft uit de groepen amfibieën, zoogdieren, vogels en hogere planten. De volgende soorten komen in het plangebied in ieder geval voor: brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*), rietorchis (*Dactylorhiza majalis praetermissa*), egel (*Erinaceus europaeus*), dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), Meervleermuis (*Myotis dasycneme*), Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), ware- en woelmuizen, bunzing (*Mustela putorius*), Hermelijn, (*Mustela erminea*) Wezel (*Mustela nivalis*), bruine kikker (*Rana temporaria*), groene kikker complex (*Rana ridibunda/lessonae*), gewone pad (*Bufo bufo*) en kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*). Verder zijn nagenoeg alle in het gebied voorkomende vogelsoorten beschermd.

Omdat het hier om in Nederlandse woonwijk algemeen voorkomende soorten gaat, kan gesteld worden dat bij invulling van de gewenste bestemmingen de populatie van deze soorten niet wordt bedreigd.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat de genoemde vleermuizen strikt beschermd zijn (bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn). Gevolg hiervan is dat bij eventuele sloop van gebouwen onderzocht dient te worden of er al dan niet verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dit geldt overigens niet voor de sloop van de kassen van het tuincentrum, aangezien deze geen habitat vormen voor vleermuizen. In diverse tuinvijvers in dit gebied komt de zeldzame en beschermde Alpenwatersalamander (*Triturus alpestris*) voor. Bij het dempen van vijvers dient hiermee rekening gehouden te worden.

Aansluiting op ecologische structuren

Gemeente Lelystad heeft in het Waterplan Lelystad 2003 een ecologische verbindingszone door het stedelijk gebied opgenomen en vastgesteld. De stedelijke ecologische hoofdstructuur verbindt met name de verschillende grotere groenstructuren binnen de gemeente grenzen met het buitengebied.

Bij voorkeur worden de gebieden met de bestaande hoogste natuurwaarden bij de ecologische structuur betrokken: de bosgebieden in de randzone.

Op deze wijze wordt bijgedragen aan een duurzame instandhouding van de aanwezige beschermde soorten (mits de ecologische verbindingszone ook ecologisch ingericht en beheerd wordt). Binnen het plangebied Boeier - Karveel is geen ecologische verbindingszone aan de orde.

Tot slot

Zoals gezegd, is het onderhavige bestemmingsplan conserverend van aard. In geval in de toekomst toch sprake is van onvoorziene ontwikkelingen, zal voorafgaand een detailinventarisatie worden verricht naar de exacte lijst van beschermde soorten. Op basis van de effectenbeoordeling dient vastgesteld te

worden of op basis van de Flora- en faunawet een ontheffing aangevraagd dient te worden en kunnen eventueel te nemen compenserende en/of mitigerende maatregelen in de (bouw) plannen verwerkt worden. Ook zonder ontheffingsaanvraag geldt de zorgplicht. Dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan beschermde natuurwaarden. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld vangen en verplaatsen).

3.4.3. Archeologische waarden

In 1992 is het Europese Verdrag van Malta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europees) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Indien er sprake is van archeologische waarden, dienen deze in het bestemmingsplan door middel van een passende regeling te worden beschermd.

Flevoland kent een bijzondere ontstaans- en cultuurgeschiedenis. Gewezen wordt op de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorische elementen en op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

In de voormalige zeebodem waar Lelystad op is gebouwd, liggen niet alleen scheepswrakken, het gebied kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van de zogenaamde Swifterbantcultuur.

De gemeente Lelystad houdt bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening met de archeologische waarden in een gebied. Het beleidsuitgangspunt is om deze waarden in kaart te brengen en zoveel mogelijk te behouden voor de toekomst.

Op 5 november 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland een lijst vastgesteld waarop voor de gemeente Lelystad gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie zijn uitgesloten. Het betreft o.a. plangebieden in de bestaande stad (begrenzing 1 januari 2003) met uitzondering van watergangen, hoofdwegen en radialen en markante groenstructuren.

Het plangebied Boeier-Karveel valt binnen de bestaande stad. Binnen de bestaande stad is de bodem in het verleden reeds geheel verstoord als gevolg van bouwactiviteiten. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische inventarisatie uit te voeren.

3.4.4. Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is het plangebied getoetst aan:

- II. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- III. Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.
- IV. Tracé Hanzelijn

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Basis Risicokaart van de provincie Flevoland kan worden geconcludeerd dat in het plangebied zelf geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied, te weten op het bedrijventerrein Kempenaar, zijn echter twee LPG-tankstations gevestigd met bijbehorend vulpunt. Deze LPG-tankstations vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. De effectafstand van deze risicovolle inrichtingen reikt voor een klein deel tot in het Karveel. Dit heeft echter geen gevolgen voor het gebied binnen de effectafstand,

omdat binnen deze afstand geen ontwikkeling van een BEVI-inrichting of realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten plaatsvindt.

De cirkel waarbinnen het groepsrisico bepaald dient te worden is 150 meter, gerekend vanaf het vulpunt. Deze cirkel ligt voor een deel binnen het plangebied. Uit onderzoek (Herijking beleidsnota MBVP, 22 januari 2008) is gebleken dat in het gebied waarbinnen het groepsrisico bepaald dient te worden 328 personen aanwezig mogen zijn. Het vastgestelde aantal bedraagt 49, waarmee de oriëntatiewaarde niet wordt benaderd.

De contour voor het plaats gebonden risico (pr 10-6) is verkleind van 110 meter naar 35 meter gerekend vanaf het vulpunt, met het van kracht worden van de herziene Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI), en ligt daarmee niet in het plangebied - Boeier Karveel.

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Het westelijk deel van de Houtribdreef, gelegen tussen Houtribweg en Westerdreef, maakt deel uit van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de wijk, omdat de risicocontouren de rand van het wegdek niet overschrijden. Er ontstaan daardoor geen ruimtelijke beperkingen.

Hanzelijn

Het tracé van de Hanzelijn ligt direct ten oosten van het plangebied. Dit heeft als gevolg dat in een gebied van 200 meter parallel aan het spoor een berekening moet worden uitgevoerd naar de personendichtheid in geval van nieuwe ontwikkelingen. Omdat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen de 200 meter zone langs het spoor heeft het tracé van de Hanzelijn geen consequenties voor dit plan.

3.4.5. Luchtkwaliteit

Grenswaarden

De Wet luchtkwaliteitseisen is de Nederlandse implementatie van EU -regelgeving over luchtkwaliteit. De Wet is op 15 november 2007 in werking getreden. In de Wet zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze stoffen zijn:

3. Stikstofdioxide (NO₂)
4. Koolmonoxide (CO)
5. Stikstofoxiden (NO_x)
6. Benzeen (C₆H₆)
7. Zwaveloxide (SO₂)
8. Zwevende deeltjes fijn stof (PM₁₀)
9. Lood

Berekeningen

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de gevolgen van de ontwikkeling op deze luchtkwaliteit, wordt gebruik gemaakt van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Bepaald is dat een project dat leidt tot een wijziging van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide met minder dan 3% worden aangemerkt als "niet in betekenende mate bijdragen". Tot het vaststellen van het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is deze ondergrens tijdelijk 1%. Dit komt neer op een toename van de concentratie zwevende deeltjes en stikstofdioxide met 0,4 µg/m³.

In het plan is nauwelijks sprake van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het

vigerende bestemmingsplan. Er kunnen ten hoogste 8 woningen worden bijgebouwd. Het gebruik van de woningen leidt tot een maximale verkeersaantrekkende werking van 40 motorvoertuigen per dag, nihil ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer (25000 mvt/etm in 2015 op de Houtribdreef). Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom wordt volstaan met het bepalen van de achtergrondconcentraties van de verschillende fracties. Uit de berekeningen blijkt dat de Houtribdreef de hoogste achtergrondconcentraties kent van het plan gebied. Daarom zijn de waarden voor deze dreef opgenomen.

Bij de berekeningen mag rekening worden gehouden met stoffen die van nature al in de achtergrondconcentratie voorkomen (de zogenaamde zeezoutcorrectie). Voor Lelystad bedraagt deze correctie voor de jaargemiddelde concentratie zwevende deeltjes $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal berekende overschrijdingsdagen voor de 24 uur gemiddelde grenswaarde wordt met 6 verlaagd.

Resultaten

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten van het rekenmodel weergegeven voor de belangrijkste stoffen (Stikstofdioxide en de zwevende deeltjes (PM_{10})), voor de autonome situatie en inclusief de zeezoutcorrectie.

Stof, toetsingsperiode	Grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	2007 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	2010 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	2015 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Overschrijding [Ja / Nee]
NO_2 , jaargemiddelde	40	28.0	25.8	22.1	Nee
PM_{10} , jaargemiddelde	40	23.0	20.4	18.7	Nee
PM_{10} , 24 uur gemiddelde	50, = 35 x per jaar	18	11	7	Nee

Tabel 1. Rekenresultaten CARII versie 6.1.1, autonome ontwikkeling

Conclusies

Het voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

Overigens wordt opgemerkt dat geen overschrijdingen van een of meer van de grenswaarden worden berekend.

3.4.6. Geluid

Binnen het plangebied komen de volgende geluidstypen in beeld als het gaat om geluidshinder en wettelijke bepalingen:

- geluid van wegverkeer;
- geluid van railverkeer.

Wegverkeer

De wijk is aan de west- en zuidkant door 2 hoofdwegen begrensd. Dit zijn:

- west: de Houtribweg tussen rotonde Houtribdreef en rotonde Markerwaarddijk;
- zuid: de Houtribdreef van rotonde Houtribweg tot rotonde Stationsdreef.

In het kader van akoestisch onderzoek naar de hoofdwegenstructuur in Lelystad zijn de geluidscontouren van beide wegen voor de toekomstige situatie in het jaar 2015 berekend. Planvorming in die hoofdwegenstructuur heeft er toe geleid dat beide wegvakken zijn voorzien van geluidreducerend asfalt en dat de rijsnelheid op de Houtribdreef is verlaagd naar 50 km/u.

In tabel 2 zijn de gegevens van de wegvakken vermeld.

Wegvak	Verkeersintensiteit jaar 2015	Asfalt	Rijsnelheid
Houtribweg	14.800 mvt/etmaal	geluidreducerend asfalt	70 km/uur
Houtribdreef	25.000 mvt/etmaal	geluidreducerend asfalt	50 km/uur

Tabel 2

Voor het geluidreducerende asfalt is gekozen voor een dunne absorberende deklaag welke voldoet aan de eigenschappen van een stil asfalt (dwz. tenminste 3 dB(A) reductie bij 50 km/u en 4 dB(A) reductie bij 70 km/u).

De geluidscontouren van 50 en 55 dB(A) zijn vermeld in tabel 3 en in BIJLAGE 1 van de toelichting. Het betreft hier zogeheten poldercontouren waarbij de bebouwing niet als afschermend is ingevoerd.

Wegvak	55 dB(A) contour	50 dB(A) contour
Houtribweg	50 meter	88 meter
Houtribdreef	40 meter	71 meter

Tabel 3

De eerstelijnsbebouwing heeft een geluidsbelasting tussen 50 en 55 dB(A).

Railverkeer

In het plangebied vormt het railverkeer in de toekomst een belangrijke geluidsbron. Momenteel is de spoorlijn in gebruik als werkspoor richting rangeerterrein Lelystad Noord. Met de komst van de Hanzelijn (aanleg 2009-2013) zal het treinverkeer beduidend toenemen. In het akoestisch onderzoek van ProRail, opgesteld ten behoeve van het "Trace Besluit Hanzelijn" zoals gepubliceerd in december 2003 zijn de gegevens van de spoorlijn en maatregelen vermeld. Het gedeelte van de Hanzelijn naast de wijk Karveel wordt voorzien van een geluidsscherm. De contouren zijn in BIJLAGE 2 van de toelichting opgenomen, waarbij uitgegaan is van de aanwezigheid van een geluidsscherm.

De eerstelijnsbebouwing heeft een geluidsbelasting gelijk of lager dan 57 dB(A).

Ten aanzien van de locatie waar in de toekomst door middel van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid woningen kunnen worden gerealiseerd (het voormalige tuincentrum) geldt dat deze is gelegen aan een 30 km/u weg. Voor dergelijke wegen bestaat geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

3.4.7. Bodemkwaliteit

Naar het historisch bodemgebruik van het plangebied is een onderzoek uitgevoerd gebaseerd op de methodiek zoals beschreven in de leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NVN 5725:1999). De relevante gegevens worden hieronder vermeld.

Voor dit onderzoek zijn luchtfoto's bestudeerd, zijn bouw- en milieudossiers ingekeken en is het bodemarchief van de gemeente Lelystad geraadpleegd.

Voor dit onderzoek zijn geen boringen verricht. Bij de overdracht van grond, dus voordat tot bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In deze fase werd dit niet noodzakelijk geacht.

Na de drooglegging is het terrein gebruikt als landbouwgrond. Het terrein wordt gebruikt ten behoeve van woningbouw. Daarnaast bevinden er zich binnen het plangebied enkele facilitaire instellingen (bijvoorbeeld kerk, scholen, verenigingsgebouwen, gasverdeelstations) en tot voor kort een tuincentrum.

Het terrein is opgehoogd met ± 1 meter zand. Het in de omgeving vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Het regenwater blijft in het gebied. Op de locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden zoals op- en overslag van bodembedreigende stoffen of lozingen van afvalwater en hebben geen bodembedreigende installaties zoals tanks, werkplaatsen, wasplaatsen of afleverpunten gestaan. Op de locatie zijn geen calamiteiten bekend.

Op de locatie bestaat geen vermoeden van bodemverontreiniging. In het plangebied zijn in het verleden op diverse locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde waarden van diverse stoffen aangetroffen, deels verklaarbaar uit een algemeen achtergrondniveau in Lelystad en omgeving, deels niet verklaarbaar, maar niet verontrustend.

Op enkele locaties is in het grondwater een matig tot sterk verhoogd gehalte arseen aangetroffen. Verhoogde waarden voor arseen in het grondwater worden in Lelystad en de omliggende gemeenten regelmatig aangetroffen. Dit heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. Hoewel de algemene interventiewaarde voor arseen in het grondwater 60 mg/l bedraagt, is de (nieuwe) humaan-toxicologische interventiewaarde, oftewel de waarde waarboven intensief contact met het grondwater problemen voor mensen op kan leveren, ongeveer 320 mg/l. De hoogst gemeten waarde bedraagt 75 mg/l. Het grondwater bevindt zich bijna een meter onder maaiveld. Het is niet te verwachten dat de aangetroffen waarden risico's voor de volksgezondheid zullen opleveren.

Conclusie

Op basis van de gegevens uit het historisch onderzoek valt te verwachten dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

3.4.8. Aanwezigheid kabels en leidingen

Langs de randen van het plangebied en ter plaatse van de wijkontsluitingswegen liggen diverse kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Omdat ter plaatse van deze kabels en leidingen bestemmingen gelden (zoals groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden) die het bouwen van gebouwen niet toestaan, is op de plankaart geen nadere aanduiding opgenomen voor de aanwezige kabels en leidingen.

4. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele structuur voor Boeier en Karveel voor de komende tien jaren weergegeven. Deze gewenste ontwikkeling krijgt vervolgens een juridische vertaling in een set regels met bijbehorende plankaart. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied en zijn juridisch bindend.

4.1. Ruimtelijke aspecten

4.1.1. Stedenbouwkundige structuur

Een algemeen uitgangspunt is dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur van Boeier en Karveel behouden blijft, en waar mogelijk wordt versterkt. Dit houdt in dat in dit bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met grootschalige veranderingen in de stedenbouwkundige en functionele structuur van Boeier en Karveel. Er wordt alleen ruimte geboden voor de herontwikkeling van de voormalige tuincentrumlocatie tot kleinschalige woningbouwlocatie, waarbij rekening dient te worden gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

4.1.2. Wegenstructuur

Voor de wegenstructuur geldt als uitgangspunt dat de betreffende wegen rondom Boeier en Karveel qua inrichting en functie voldoen aan de opbouw van de hoofdwegenstructuur. Dat betekent dat de Houtribdreef, die deel uitmaakt van de buitenring, voor het autoverkeer geoptimaliseerd wordt om de centrumring en de radialen te ontlasten en de veiligheid te vergroten. In dat kader is onlangs een rotonde ter plaatse van de kruising Westerdreef/Houtribdreef gerealiseerd. Alle ontsluitingswegen in het gebied zelf zijn als 30 km/uur-zones ingericht.

4.1.3. Groenstructuur

Op stadsniveau wordt gestreefd naar meer samenhang tussen de verschillende groengebieden. Dit kan worden bereikt door meer differentiatie in het groen aan te brengen om zodoende de kwaliteit, duidelijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.

Het uitgangspunt voor de groenstructuur Boeier en Karveel sluit hier op aan. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een eenduidige, herkenbare groenstructuur, waarbij de essentiële groenelementen, zoals de groenzoom om de wijken heen en de grote groenvoorzieningen (plantsoenen en speelvelden), worden behouden.

4.2. Functionele aspecten

4.2.1. Wonen en erfbouw

Bestaande woningen

Boeier en Karveel bieden vanwege de ligging en opzet specifieke woonkwaliteiten. Het uitgangspunt is dan ook het handhaven van de aanwezige woonkwaliteiten. In ruimtelijk opzicht zullen toekomstige veranderingen voornamelijk betrekking hebben op woninggebonden ontwikkelingen, zoals het plaatsen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of dakkapellen. Bij dergelijke woninguitbreidingen geldt als uitgangspunt dat deze bijdragen aan het versterken of herstellen van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Daarnaast zijn in bestaande woonwijken, zoals Boeier en Karveel, het vaak de erfafscheidingen (met name schuttingen) die gedurende de jaren het ruimtelijk beeld zijn gaan bepalen. Voor Boeier en Karveel geldt als uitgangspunt voor erfafscheidingen dat deze dienen te voldoen aan de standaard eisen van de gemeente. Dat wil zeggen dat erfafscheidingen, afhankelijk van de plaatsing, tot een bepaalde hoogte mogelijk zijn, mits ze voldoen aan een aantal eisen ten aanzien van de vormgeving. De eisen die ten aanzien van de vormgeving gelden, zijn opgenomen in de gemeentelijk welstandsnota.

Naast de woonfunctie worden in dit bestemmingsplan mogelijkheden gecreëerd om binnen de woonbestemming aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te kunnen oefenen.

Nieuwbouw

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bouw van enkele vrijstaande woningen op de voormalige tuincentrumlocatie in Karveel 42. Omdat de plannen nog niet concreet genoeg zijn en eerst overeenstemming over een aantal aspecten bereikt moet worden met de grondeigenaar, is geen bouwmogelijkheid "bij recht" opgenomen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan een woonfunctie aan de locatie worden toegekend, voor maximaal 8 vrijstaande woningen (inclusief de reeds aanwezige bedrijfswoning). Voorwaarde hierbij is dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. Daarnaast dienen o.a. de aspecten archeologie, ecologie, water, bodem en luchtkwaliteit in de belangenafweging te worden betrokken, indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

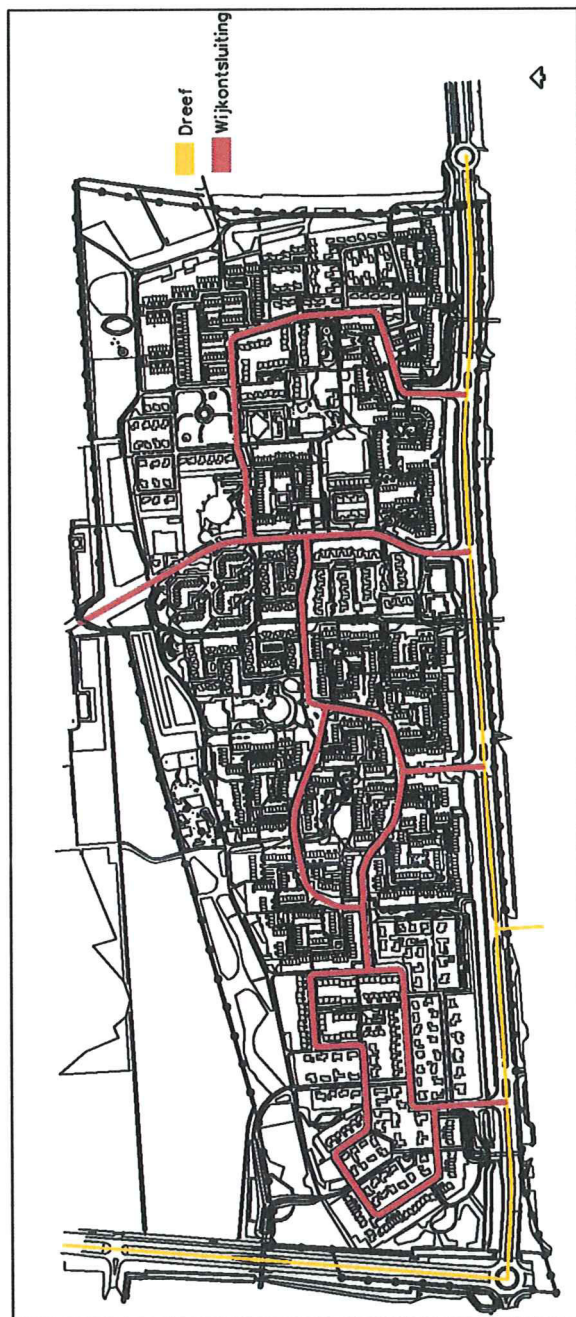
4.2.2. Voorzieningen

Voor de aanwezige educatieve, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen geldt als uitgangspunt dat deze conform de huidige situatie worden bestemd, waarbij rekening wordt gehouden met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

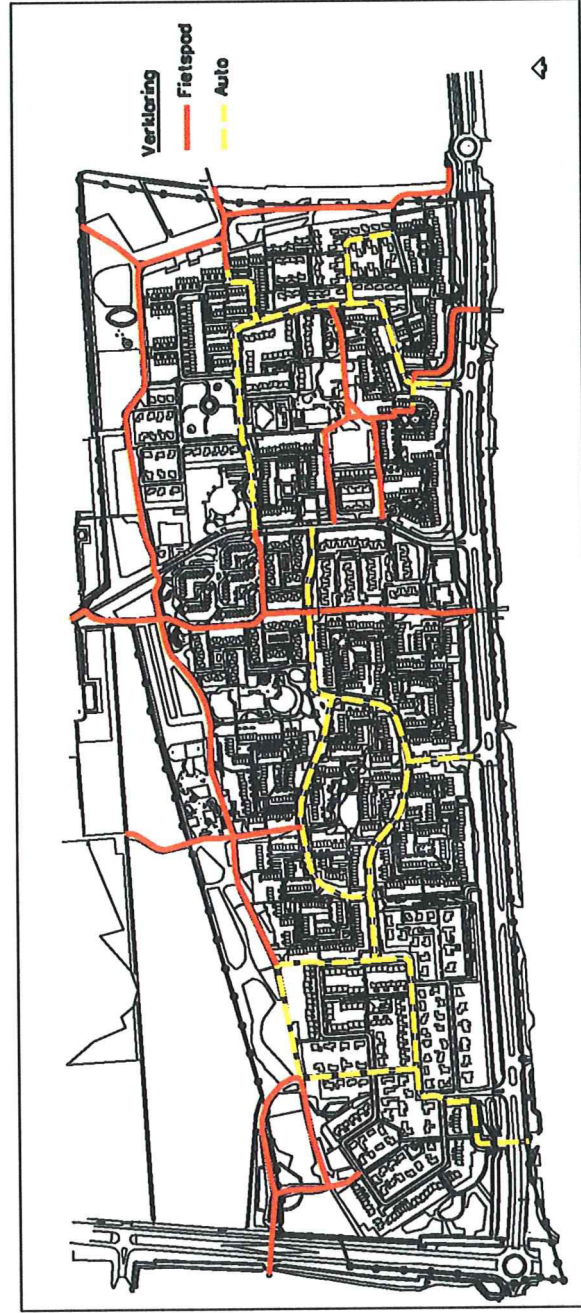
Ten aanzien van de locatie van basisschool De Windroos geldt dat daar het bebouwingsvlak en de bestemming opgenomen is zoals het in het bestemmingsplan "Karveel" uit 1979 opgenomen was. Dit is zo opgenomen om voorziene uitbreiding van dit gebouw niet op voorhand onmogelijk te maken.

Daarnaast bevinden zich aan de randen van het plangebied twee paardenweiden en een grote speeltuin. Ook hiervoor geldt dat deze conform de huidige situatie worden bestemd.

In het nu nog geldende bestemmingsplan voor Boeier en Karveel wordt ruimte geboden voor de realisatie van één winkelsteunpunt in de wijk. Deze mogelijkheid is niet meer in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.



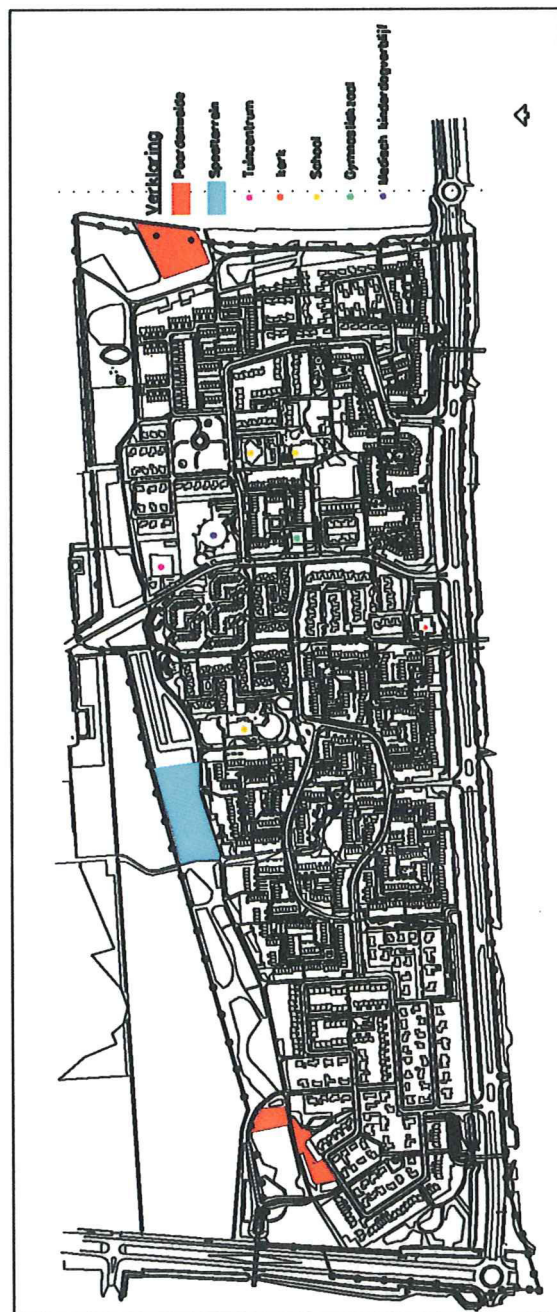
Figur 3 : Wegenstructuur



Figur 4: Longzaamverkeer



Figur 5: Groen en waterstructuur



Figuur 6: Voorzieningen

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridisch systeem

Het bestemmingsplan geeft met name een geschikte, actuele regeling voor de bestaande situatie in het plangebied. De bestemmingsplanregelingen zijn gericht op het behoud en verbeteren van de bestaande situatie. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en opstellen binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de verschillende bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart.

Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor bouw aanvragen.

5.2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in het plan voorkomen.

5.2.1. Wonen 1 t/m 5

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

In Boeier en Karveel is sprake van zowel projectmatige woningbouw als woningen in de vrije sector (vrijstaande bouw). Om deze reden is er sprake van twee systemen wat het vastleggen op de plankaart betreft. Bij de projectmatige woningbouw ligt de stedenbouwkundige structuur en de situering van de woningen exact vast. In deze gevallen is gekozen voor een systeem waarbij de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn vastgelegd door middel van een bouwvlak. Uitstekende bouwdelen aan de voorgevel van een woning, zoals ingangspartijen en portaaltjes, worden niet meegerekend en liggen dan ook buiten het bouwvlak. Dit geldt ook voor uitstekende delen van het hoofdgebouw aan de achterzijde. Bij vrijstaande woningen is gekozen voor een systeem waarbij het bouwvlak iets ruimer om het hoofdgebouw is gelegd. Hierbij is voor de vrijstaande woningen opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tussen twee woningen minimaal 2,5 meter bedraagt.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en daken/kapvorm. Om al deze woonvormen in het kader van de digitalisering van passende regelgeving te kunnen voorzien en bovendien de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten, is er voor gekozen om voor het gebied Boeier en Karveel vijf woonbestemmingen te onderscheiden.

Het onderscheid komt bij de verschillende bestemming tot uiting in de bepalingen die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zoals het aantal bouwlagen (uitgedrukt in goothoogte en bouwhoogte) en bepalingen ten aanzien van de daken (al dan niet verplichte kap en dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woonbestemmingen:

Woondoeleinden	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met kap	max. 4,00 m	max. 10,00 m.	= of > 25°
2	één bouwlaag zonder kap	-	max. 3,50 m.	= of < 10°
3	twee bouwlagen met kap	max. 7,00 m	max. 10,00 m.	= of > 25°
4	twee bouwlagen	-	max. 6,00 m	= of < 10°

	zonder kap			
5	max. drie bouwlagen	-	max. 8,50 m.	= of < 10°

Verder geldt in het algemeen dat ter voorkoming van het volbouwen van de bouwpercelen, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mag bedragen.

Erfbouwingsmogelijkheden

Voor elk type woondoeleinden gelden erfbouwingbepalingen, ontheffingsmogelijkheden en gebruiksregels. Een toelichting op deze bepalingen volgt hierna.

Per hoofdgebouw mag maximaal 50 m² aan erfbouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen) worden gerealiseerd. Dit maximum geldt voor bouwpercelen van minder dan 500 m². Omdat op grote bouwpercelen (groter dan 500 m²) meer ruimte is voor erfbouwing, is voor dergelijke percelen geregeld dat maximaal 10% van het bouwperceel mag worden bebouwd met erfbouwing. Om te voorkomen dat de erfbouwing te massaal wordt, is daarbij wel voor de gezamenlijke oppervlakte een maximum gesteld van 100 m².

In de meeste gevallen (met name rijtjeswoningen en twee-onder-één-kapwoningen) worden de uitbreidingsmogelijkheden geboden *buiten* het bouwvlak van het hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen, waarbij het bouwvlak iets ruimer om het hoofdgebouw is gelegd, zijn ook uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak mogelijk.

Verder geldt als uitgangspunt dat uitbreiding van erfbouwing de woonsituatie van aangrenzende percelen niet onevenredig mag worden aangetast. Om die reden zijn bepalingen opgenomen die een goede verhouding tussen het hoofdgebouw en het erf regelen, een aantal voorwaarden stellen aan de situering van erfbouwing en een regeling treffen voor de bouwmassa, zoals (goot)hoogte, dakopbouwen en kapconstructies. Verder geldt ten aanzien van de situering dat binnen de bestemming "Tuin" niet mag worden gebouwd (zie ook onder kopje "Tuin").

Regeling voor minder validen

Door middel van een ontheffing bestaat de mogelijkheid om ten behoeve van de huisvesting van minder validen bijzondere voorzieningen te treffen. Wanneer de noodzaak tot het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond kan ontheffing verleend worden voor het realiseren van een groter oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen, nl. 80 m² in plaats van de reguliere 50 m².

Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft. Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane "aan-huis-verbonden beroepen". Dit betreffen beroepen als huisartsen, notarissen of advocaten. Deze benadering sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen, aangezien er vele andere beroepen zijn die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de eerder genoemde "aan-huis-verbonden beroepen".

Door middel van een adequate regeling wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming toe te staan. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is een regeling opgenomen die erin voorziet dat een deel van de gebouwen op een perceel mogen worden benut voor deze bedrijvsvormen. Enerzijds bevat deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening (maximum bedrijfsvloeroppervlakte), zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeroepen. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen.

Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de regels). Daarvoor geldt in eerste instantie een aantal ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

5.2.2. Tuin

De bestemming "Tuin" heeft betrekking op de delen van woonpercelen die als voor- of zijtuin zijn aan te merken en waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is om erfbebouwing te situeren. In de gevallen waar in de huidige situatie reeds erfbebouwing aan de voor- en/of zijkant aanwezig is, is een bestemming "Tuin" niet van toepassing. In dergelijke gevallen geldt hier de reguliere erfbebouwingsregeling.

De grens van de bestemming "Tuin" ligt voor het merendeel tegen de voorgevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van de woning (hoofdgebouw). Uitgangspunt is dat op de betreffende gronden geen erfbebouwing wordt gerealiseerd. In de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor het realiseren van een carport binnen de bestemming "Tuin", onder bepaalde voorwaarden.

5.2.3. Maatschappelijk

Deze bestemming treft een regeling voor de maatschappelijke functies in het plangebied, zoals scholen, een kerk en een sportzaal. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak plaats te vinden. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een binnenplanse ontheffingregeling de nodige ruimte. De maximale bouwhoogte, die zoveel mogelijk is afgestemd op de bestaande situatie, is op de kaart aangegeven. De bestemming voorziet in een ruime omschrijving voor maatschappelijke functies.

5.2.4. Detailhandel

Deze bestemming heeft betrekking op de voormalige locatie van het tuincentrum aan het Karveel 42. Het is de bedoeling dat er maximaal acht vrijstaande woningen op deze locatie worden gebouwd, inclusief de reeds aanwezige bedrijfswoning. Omdat de plannen nog niet concreet genoeg zijn en eerst overeenstemming over een aantal aspecten bereikt moet worden met de grondeigenaar, is geen bouwmogelijkheid "bij recht" opgenomen. Via een *wijzigingsbevoegdheid* kan de detailhandelsbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. In de regels zijn een aantal wijzigingscriteria opgenomen, waaraan voldaan moet worden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal deze bedrijfswoning opgenomen worden in de woondoeleindenbestemming.

5.2.5. Nutsdoeleinden

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen zijn niet bestemd voorzover de bruto-oppervlakte minder is dan 15 m² en de hoogte lager dan 3 meter. Voor deze gebouwtjes geldt dat ze op grond van de Woningwet bouwvergunningvrij zijn. Een planologische regeling is dan niet nodig. Nutsgebouwen waarbij de maten groter zijn dan hierboven genoemd, komen in Boeier-Karveel niet voor. De bestemming "nutsdoeleinden" is daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer- verblijf' is opgenomen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor de bouw van nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen, wanneer de hoogte maximaal 5 m bedraagt en de bruto-oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt.

5.2.6. Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hier dus om groen dat in de ruimtelijke hoofdopzet van Boeier en Karveel een structurele rol vervult. Binnen de groenbestemming mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd.

De twee aanwezige paardenweiden liggen binnen de groenbestemming en zijn voorzien van de aanduiding "paardenweide" op de plankaart. Op de paardenweiden zijn gebouwen aanwezig ten behoeve van de dieren, de omvang van deze gebouwen is in de regels beperkt.

De grote speeltuin aan de noordkant van het plangebied ligt tevens binnen de groenbestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn speelvoorzieningen toegestaan.

5.2.7. Verkeer- verblijf

Voor de gronden waarbij de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving geldt de bestemming "Verkeer- verblijf". De bestemming heeft betrekking op de (woon)straten, pleinen, fiets- en voetpaden in Boeier en Karveel. Ook behoren de aangrenzende parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen tot de bestemming.

5.2.8. Verkeer

Onder deze bestemming vallen alle wegen met een externe (doorgaande) ontsluitingsfunctie. In dit bestemmingsplan betreft dit de Houtribdreef en de Houtribweg. Binnen deze bestemming staat niet de verblijfsfunctie, maar de afwikkeling van verkeer voorop. De inrichting van de wegen is hier ook op afgestemd. De aan de weg grenzende bermen en parkeervoorzieningen vallen ook onder deze bestemming.

Informatie- en reclameobjecten aan lichtmasten zijn binnen de bestemmingsomschrijving "bij recht" mogelijk gemaakt. Aan deze objecten zijn in de regels geen maximale maten toegekend. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat deze objecten vanwege de vormgeving of de omvang de verkeersveiligheid niet in het geding brengen.

5.2.9. Water

De waterlopen en waterpartijen in het plangebied, met bijbehorende oevers, bermen en beplanting, vallen onder de bestemming "water". In de bouwregels is geregeld dat de betreffende gronden onbebouwd blijven, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor deze categorie zijn maximale bouwhoogten vastgelegd. Kleinere (fiets- en voetgangers-) bruggen, duikers en dammen vallen daarom ook onder deze bestemming.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. VROM - inspectie
2. Provincie Flevoland
3. ProRail
4. KPN Operations Vaste Net
5. Ministerie van Economische Zaken
6. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied
7. Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland
9. NV NUON
10. Vitens
11. Connexxion

Van de instanties onder 1 en 2 is een inhoudelijke reactie ontvangen, de instanties onder 3 en 4 hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. VROM inspectie heeft als coördinerend orgaan van de rijksdiensten meegedeeld dat de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Rijkswaterstaat IJsselmeergebied; het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Economische Zaken geen opmerkingen hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Hieronder is een korte samenvatting gegeven van de ingediende reacties, alsmede het gemeentelijke standpunt.

Reacties	Gemeentelijke standpunt
1. Provincie Flevoland	
a. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de 'luchtkwaliteitsparagraaf' te vermelden dat er in en om het plangebied in de huidige situatie (volgens reeds uitgevoerde berekeningen) geen overschrijdingen zijn en in de toekomstige situatie voor 2010, 2015 en 2020 geen overschrijdingen worden verwacht.	<i>De luchtkwaliteitsparagraaf is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.</i>
b. Verzocht wordt de uitgevoerde éénmalige soortinventarisatie (ecologie), bij het bestemmingsplan te voegen	<i>In het voorontwerp plan stond opgenomen dat er een éénmalige soortinventarisatie is uitgevoerd. Dit is niet correct; er is een quick-scan uitgevoerd, aangezien er sprake is van een actualiserend bestemmingsplan en niet van een bestemmingsplan gericht op nieuwe ontwikkelingen. De paragraaf 'Ecologische waarden' is hierop aangepast.</i>
c. Geadviseerd wordt in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de wijzigingsprocedure voor het tuincentrum een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de WRO betreft.	<i>De regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.</i>

d. Verzocht wordt het plan aan te passen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid op de voormalige tuincentrumlocatie. Uit het plan zal moeten blijken dat op de tuincentrumlocatie daadwerkelijk ook woningbouw mogelijk is. Daar dient aandacht aan besteed te worden bij de aspecten; archeologie, ecologie, water, bodem, luchtkwaliteit en geluid.	<i>De verschillende (milieu-) paragrafen zijn aangepast/uitgebreid naar aanleiding van deze opmerking.</i>
e. In de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over 'bedrijfswoning toegestaan', terwijl op de plankaart de term 'dienstwoning' wordt gebruikt.	<i>De regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.</i>
2. Vrom inspectie	
a. Verzocht wordt om de risicocontouren om de LPG-stations op de plankaart aan te geven	<i>Contouren; De tankstations liggen buiten het plangebied. Inmiddels is door een aanpassing van het REVI sprake van andere veiligheidsafstanden dan bij het opstellen van het bestemmingsplan van toepassing was. De cirkel waarbinnen het groepsrisico bepaald dient te worden blijft 150 meter, gerekend vanaf het vulpunt. Echter de contour voor het plaatsgebonden risico (pr10-6) is verkleind van 110 meter naar 35 meter gerekend vanaf het vulpunt, met het van kracht worden van de herziene Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Deze contour blijft daarmee buiten het plangebied Boeier Karveel. Groepsrisico Uit onderzoek (Herijking beleidsnota MBVP, onderzoeksrapportage 22 januari 2008, 141223/WA8/004/000627) is gebleken dat in het gebied waarbinnen het groepsrisico bepaald dient te worden 328 personen aanwezig mogen zijn. Het vastgestelde aantal bedraagt 49, waarmee de oriëntatiewaarde niet wordt benaderd.</i>
b. Verzocht wordt om de passage over luchtkwaliteit in de toelichting aan te passen aan de vereisten van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.	<i>De paragraaf met betrekking tot luchtkwaliteit is in zijn geheel aangepast.</i>
3. Waterschap Zuiderzeeland	
a. Verzocht wordt de peilstijging berekeningen uit paragraaf 3.4.1 'veiligheid' toe te zenden, op basis daarvan zal het Waterschap berichten op zij in kunnen stemmen met de waterparagraaf.	<i>Naar aanleiding van deze opmerking heeft overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Op 17 oktober 2007 heeft het Waterschap te kennen gegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf.</i>
b. Het Waterschap wijst er op dat in het kader van de in het bestemmingsplan genoemde 'flexibele peilbeheer' een peilbesluit en een keurontheffing noodzakelijk zijn.	<i>Van deze reactie wordt kennis genomen</i>

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplanbestemmingsplan Boeier - Karveel heeft met ingang van 18 juni 2007 voor een periode van 6 weken terinzage gelegen.

Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende, natuurlijke en rechtspersonen zijn daarbij in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging hun mening over dit beleidsvoornemen schriftelijk of mondeling kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders. Tijdens deze termijn zijn inspraakreacties binnengekomen. Naar aanleiding van deze inspraakreacties is een tweetal locaties nader onderzocht. Het gaat om de huidige en toekomstige uitbreidingsbehoefte van basisschool 'De Windroos' en de bestemming van een aantal voortuinen aan het Karveel 48. De conclusie van dit onderzoek was dat er een aantal zaken niet correct in het voorontwerp bestemmingsplan Boeier – Karveel waren opgenomen.

Vervolgens is door het college besloten in verband met deze discrepantie om de procedure opnieuw op te starten, de indieners van de zienswijzen zijn hierover geïnformeerd. De voortuinen van de woningen aan het Karveel 48 hebben de gebruikelijke bestemming 'tuin' gekregen en de omgeving van 'De Windroos' heeft de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden gekregen. Vervolgens heeft het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan Boeier - Karveel vanaf 17 december 2007 nogmaals voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzage legging zijn geen nieuwe, of aanvullende inspraakreacties binnengekomen.

Hoorzitting

Naar aanleiding van de ingediend inspraakreacties heeft een hoorzitting plaatsgevonden op Woensdag 26 maart 2008. Onderstaand is het verslag van de hoorzitting weergegeven.

Verslag hoorzitting Voorontwerp bestemmingsplan Boeier Karveel

Datum; 26 maart 2008

Aanwezigen;

Van zijde van insprekers;

G. Hurkmans-Vermeulen, J. Hurkmans, J. Heese, G. Lozeman, A. Oosterhof, D.J. Bootsma, J. Gilde, L.J. Gilde, J. Teensma, E. Vreman, K. Vreman, C. Verweij, W.R. Smits.

Van zijde van de gemeente;

Wethouder Fackeldeij, W. Akster

Door de wethouder wordt de procedure die het voorontwerp bestemmingsplan Boeier – Karveel inmiddels heeft doorlopen nader toegelicht. Vervolgens wordt het woord gegeven aan degenen die gebruik willen maken van de mogelijkheid om de ingediende inspraakreactie nader toe te lichten.

De heer Vreman (Karveel 22) zegt zijn reactie in de zomer van 2007 te hebben

ingediend inclusief bijlagen, hij verwacht een tegenreactie van de gemeente. Wethouder Fackeldeij vertelt dat deze ook komen gaat, namelijk in de vorm van een (schriftelijk) eindverslag van de inspraak. Verder wordt door de heer Vreman aangegeven dat het oude (nu nog geldende) bestemmingsplan rondom de scholen de bestemming 'Bijzondere doeleinden' en 'Woonomgeving' heeft, gevraagd wordt wat het verschil is met de nieuwe bestemming 'Verkeer en verblijf'. De heer Akster zegt dat dit in principe een gelijksoortige bestemming is voor openbare buitenruimtes. De heer Vreman vertelt dat in 2005 (brief van M. v/d Jagt is bijgevoegd), het plantsoen is aangepast en dat het parkkarakter behouden zou worden, hij benadrukt dat daar grote waarde aan wordt gehecht. De heer en mevrouw Hurkmans sluiten zich daar bij aan.

Mevrouw Lozeman (Karveel 48) vertelt dat het groen bij haar voor de deur van de ene op de andere dag is weggehaald. Op een vrijdag heeft zij een brief ontvangen en de volgende maandag werd gestart met de werkzaamheden voor de aanleg van parkeerplaatsen. Wethouder Fackeldeij geeft aan dat de parkeerplaatsen kennelijk in het oude bestemmingsplan pasten en dat dit dus niet thuis hoort in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Maar de gang van zaken is ook volgens de wethouder niet netjes verlopen; zoals in de door de gemeente aan omwonenden verzonden brief ook al was aangegeven. De heer Oosterhof heeft dezelfde opmerking, er is geen gelegenheid tot het indienen van bezwaar geweest tegen de aanleg van de parkeerplaatsen. Mevrouw Heese sluit zich bij het gezegde aan.

De heer Vreman vertelt goed contact te hebben gehad met de Faunavereniging, maar in de praktijk blijkt het niet goed te lopen bij de afdelingen binnen de gemeente.

Mevrouw Heese vertelt nadat de parkeerplaatsen in de groenstrook waren gerealiseerd, de gemeente te hebben aangesproken, toegezegd werd in ieder geval beter te communiceren, maar 2 weken later werd er maar zo weer een invalide - parkeerplek aangelegd.

Wethouder Fackeldeij zegt dat de communicatie soms mis loopt. Eerste aanspreekpunt voor dit soort zaken zou de wijkpost moeten zijn. Mevrouw Lozeman vertelt dat zij ook over losliggende struiken met de wijkpost heeft gebeld, maar dat deze er 2 weken later nog lagen. Wethouder Fackeldeij zegt het signaal te hebben gehoord en het in de organisatie uit te zetten en de functie van de wijkpost nog eens de benadrukken.

De heer Verweij en de heer Smits vragen zich af hoe de procedure voor de bouwaanvraag van woningen op het voormalige tuincentrum nu verder loopt ten opzichte van dit in procedure zijnde bestemmingsplan. Door wethouder Fackeldeij wordt uitgelegd dat de bestemmingsplan procedure eerst afgerond moet worden voordat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Het woord wordt vervolgens gegeven aan de heer Gilde. De heer Gilde zegt eveneens cynisch te staan tegenover hoe zaken bij de gemeente lopen. De gang van zaken rondom de noodlokalen bij de Bekiussschool is daar een voorbeeld van, evenals de onderhoudsplanning van de wijk.

Verbeteringsmaatregelen die beschreven worden ziet de heer Gilde niet terugkomen in het plan zelf. Over de waterhuishouding spreekt de gemeente van peilverhoging, afgevraagd wordt of hierbij ook rekening wordt gehouden met het vocht in de kruipruimtes; wat nu al een probleem is. Daarnaast wordt in het plan

beschreven dat geen ontwikkelingen met verkeersaantrekkende werking worden mogelijk gemaakt met dit plan; dit is niet het geval, de heer Gilde verwijst daarbij naar de uitbreiding van de Windroos die zelfs kinderen vanuit het Hollandse Hout aantrekt.

De gemeente zou het gebruik van de fiets moeten versterken om toenemend gebruik van auto's tegen te gaan, nu komen auto's richting Windroos en Faunavereniging steeds verder de buurt in met parkeerproblemen in de straat (Karveel 22). De heer Vreman vult aan dat dit zelfs voor de uitrit van zijn woning gebeurt.

De tabel in de toelichting van het bestemmingsplan waarin de ligging van de 50 en 55 dB(A) contour is opgenomen klopt volgens de heer Gilde niet; de 50 en 55 zijn daarin volgens hem 'omgedraaid', eveneens wordt verwezen naar een geluidsrapport gebaseerd op het jaar 2015; dit zou volgens de heer Gilde over de huidige situatie moeten gaan.

Daarnaast constateert de heer Gilde dat het onderhoud in de wijk achterblijft; er worden steeds meer voortuinen volledig verhard en er wordt daardoor steeds meer geparkeerd en blijft er minder ruimte voor bloemen en planten. De wethouder bevestigt dat heel vroeger het onderhoud van voortuinen in verkoopcontracten wel werd opgenomen, maar dat dit tegenwoordig niet meer wordt gedaan en het ook niet kan.

De heer Gilde vertelt verder dat er aan-, uit- en bijgebouwen buiten de bouwgrens staan, afgevraagd wordt of dit wel kan in verband met de rechtszekerheid aangezien volgens de regels (met name de definitie van 'bouwgrens'), dit in feite dus nu niet meer kan. De heer Gilde verwijst in het kader van deze opmerking naar een brief die de gemeente zelf heeft verstuurd over de Windroos en het overschrijden van bouwgrenzen.

In het 'oude' bestemmingsplan stond opgenomen dat er per woning 1,5 parkeerplaats moest worden gerealiseerd; nu is dat niet meer terug te vinden.

Wethouder Fackeldeij zegt dat het doel van het bestemmingsplan is om een actuele bestemmingsregeling voor Boeier en Karveel te realiseren, met bestemmingsplannen kunnen bepaalde zaken die genoemd worden eenmaal niet geregeld worden. De opmerkingen over definities en formuleringen zullen meegenomen worden bij de beantwoording.

Mevrouw Heese vraagt of het parkeerverbod op de doorgaande weg (achter Karveel 48) nog verder uitgebreid wordt dan nu al het geval is. Zelf ziet zij parkeerhavens evenwijdig aan deze weg als oplossing. De wethouder zegt dat dit een vraag is voor de afdeling verkeer en vervoer, en niet zo zeer een opmerking in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

De heer Vreman vertelt dat nieuwe uitbreiding alleen binnen de bebouwingsvlakken mag; op de kaart wordt vervolgens door de heer Akster aangegeven welk vlak dat is.

De heer Verweij vraagt of de omwonenden geïnformeerd worden over de procedure ten aanzien van de woningbouw op de tuincentrumlocatie. De wethouder vertelt dat de mogelijkheid bestaat dat er een ontheffingsprocedure volgens artikel 19 lid 2 van de WRO gevoerd gaat worden, buiten wat reeds eerder over de bestemmingsplan en wijzigingsplan procedure is gezegd. Hiertoe is nog geen besluit genomen. Als dat het geval is zal ook in het kader van die procedure het plan terinzage worden gelegd en op de gebruikelijke wijze bekend worden

gemaakt.

Mevrouw Heese vertelt gehoord te hebben dat als de gemeente meer dan 50m2 groen 'omzet' in parkeerplaatsen, daarvoor vergunning aan dient te vragen. De wethouder zegt dat dit in het kader van de ruimtelijke ordening niet het geval is, zolang parkeren in overeenstemming is met de bestemming en dat is hier het geval.

De heer Vreman vraagt wat de overheid/het bestuur nou vind van één gebouwtje dat erg opvalt in het Karveel; hoe draagt dat gebouwtje nou bij aan de kwaliteit van de wijk? Het ziet er uit als een bunker; en de jeugd gebruikt het om er tegenaan te rijden en te voetballen.

Wethouder Fackeldeij vertelt dat de gemeente in gesprek is met de faunaclub.

Aangezien niemand verder nog aanvullende opmerkingen heeft wordt de hoorzitting gesloten.

Gemeentelijk standpunt

1. Voigt, Karveel 05-48	
a. Maatschappelijke functies dienen uitsluitend te bestaan uit activiteiten die gericht zijn op de wijk.	<i>Aan de bestemming 'Maatschappelijk' kan geen voorwaarde worden gesteld dat het alleen ten behoeve van de wijk is. Scholen moeten namelijk leerlingen van buiten de wijk kunnen accepteren, en verenigingen zijn vaak ten behoeve van meer dan alleen de wijk. Daarnaast is dit criterium niet te handhaven</i>
b. Het gebouw van de vogelvereniging dient te worden verplaatst of vervangen door een gebouw dat bij de bestemming 'Maatschappelijk' past.	<i>Het gebruik van het betreffende gebouw is passend binnen het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Karveel'. Aangezien niet duidelijk is dat het bestaande gebruik binnen de komende 10 jaar beëindigd zal gaan worden, dient het gebruik ook binnen het nu opgestelde voorontwerp bestemmingsplan passend te worden gemaakt.</i>
c. Het noodgebouw van de Herman Bekiuschool dient uiterlijk op 19 juli 2009 te zijn geamoveerd.	<i>Het college van de gemeente Lelystad heeft een tijdelijke ontheffing verleend voor betreffende noodlokalen. De termijn van deze ontheffing loopt af op 19 juli 2009. Conform artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de strijdige situatie in de vorige toestand te worden hersteld, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te worden gebracht.</i>
d. Gesteld wordt dat het plan 'geen ontwikkelingen mogelijk maakt met een verkeersaantrekkende werking'. Dit is wel het geval zoals bijvoorbeeld het clubgebouw van	<i>In principe legt het voorliggende bestemmingsplan Boeier Karveel de bestaande situatie in deze wijken vast. Enige flexibiliteit is echter wel noodzakelijk ten</i>

de vogelvereniging en de scholen.	<i>aanzien van uitbreidingen/verbouwingen van gebouwen. De verkeersaantrekkende werking van aanwezige functies in de wijken betreft bestaande situaties; die gezien de bouwmogelijkheden die er zijn geen nieuwe (grootschalige) aantrekkende werking zullen hebben.</i>
e. Bebouwing van de groenzone rondom het gebouw van de vogelvereniging Fauna is niet gewenst; de bestemming dient hier gewijzigd te worden van Maatschappelijk naar Groen.	<i>In het 2^e voorontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' verkleind waardoor het park grotendeels weer de bestemming 'Groen' heeft gekregen.</i>
f. Niet duidelijk is wat met incidentele bebouwing bedoeld wordt. Volbouwen van de bestemming Maatschappelijk is ongewenst.	<i>Incidentele bebouwing betreft onvoorziene uitbreidingen van gebouwen die binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' passend zijn. De binnenplanse ontheffing is opgenomen omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan Boeier - Karveel er voor gekozen is de bebouwing zoveel mogelijk 'vast' te leggen. Als gevolg daarvan biedt het bestemmingsplan weinig uitbreidingsmogelijkheden die bij recht zijn toegestaan. Toekomstige uitbreidingen kunnen door middel van binnenplanse ontheffingen beter gestuurd worden en worden door deze manier van bestemmen ook eerst aan belanghebbenden voorgelegd voordat er een besluit over de uitbreidingen wordt genomen. Ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' op de locatie Windroos geldt dat daarin de bestemming zoals die al geldt sinds 1979 overgenomen is. Een bebouwingspercentage voorkomt daar het 'vorbouwen' van het gebied.</i>
L.J. Gilde, Karveel 22-15	
a. Niet duidelijk is als andere in het bestemmingsplan genoemde visies/plannen e.d. wijzigen dit meteen ook voor het bestemmingsplan geldt, er dient een lijst van plannen waaruit geciteerd wordt toegevoegd te worden aan de toelichting.	<i>Wijziging van de in het bestemmingsplan genoemde beleidsstukken heeft geen rechtstreekse doorwerking op het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan (het juridische toetsingskader voor bouwen en gebruik van gronden en panden) kunnen alleen door bestemmingsplan wijziging worden aangepast. Eventueel bestaan er ontheffingsmogelijkheden</i>
b. De doelstelling van het plan is de kwaliteit te verbeteren, er worden echter nergens concrete maatregelen aangekondigd.	<i>De doelstelling van de bestemmingsplan herziening is een actueel toetsingskader te bieden voor toekomstige bouwplannen en gebruiksmogelijkheden van panden en gronden. Uiteraard dient het bestemmingsplan kwaliteitsverbeteringen in de wijk niet in de weg te staan.</i>
c. De consequenties van verschillende visies/structuurplannen op het bestemmingsplan zijn niet genoemd.	<i>De genoemde beleidsplannen hebben niet alle gevolgen die opgenomen kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt alleen het ontwikkelingskader voor de ruimtelijke gevolgen van beleidsstandpunten.</i>
d. Verschillende opmerkingen t.a.v. 'Water'. 1. In de inleiding wordt gezegd dat aandacht besteed zal worden aan de toestand van het	<i>Water houdt zich niet specifiek aan bestemmingsplan grenzen. Met het opstellen</i>

watersysteem. Over de kwaliteit van het watersysteem wordt echter niets gezegd, zo wordt de vermeende negatieve invloed van kwel en gebiedsvreemd water voor het watersysteem in Boeier en Karveel niet onderbouwd. Er is dus geen grond voor een flexibel peilbeheer in het betreffend gebied.	van het waterplan zijn ook de waterkwaliteitsgegevens beoordeeld. In het waterplan zijn de literatuurverwijzingen opgenomen waar gebruik van is gemaakt. Het voert te ver om die nu helemaal te noemen. Wat wel aangegeven kan worden is dat er een meetnet van het waterschap is dat regelmatig bemonsterd wordt. Dit net bevat op dit moment ca 25 punten binnen het Lelystadse watersysteem. Met betrekking tot de invloed kwel zijn het vooral eerdere onderzoeken waar gebruik van is gemaakt. Het waterplan voorziet in een aantal maatregelen om knelpunten in kwaliteit, kwantiteit en belevingsaspecten op te lossen. Deze zullen in volgorde van belangrijkheid uitgevoerd worden. De zogenaamde kernmaatregelen eerst (baggeren, aanpassing oeverinrichting en monitoring). Afhankelijk van de monitoring zal bekeken worden of verdere maatregelen nodig zijn. Wel is door het bestuur van de gemeente besloten dat die verdere maatregelen niet onmogelijk gemaakt moeten worden. Dit betekent dat in de bestemmingsplannen aangegeven moet worden waarin het waterplan voorziet. De gemeente zal niet zomaar overgaan tot deze maatregelen. Mocht ze daar toch toe besluiten, dan zal zeker waar het gaat om flexibel peilbeheer een grondig onderzoek naar technische mogelijkheden en effecten deel uit maken van de uitwerking.
2. De term "veilig" en "veiligheid" dienen in dit verband systematisch te worden vervangen door de term "overlast".	De term overlast is onvoldoende ladingdekkend. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. In het plangebied ligt nauwelijks water dat kan worden aangeduid als water voor beleving. Er lopen geen voet- of fietspaden langs het water. Het water in de watergangen is niet helder en heeft nauwelijks een belevingswaarde. De oorzaak van de troebelheid is niet genoemd. Evenmin zijn de gevolgen van de genoemde zuiveringsmaatregelen voor het afstromend regenwater genoemd. Als deze typering water voor beleving wordt gehandhaafd, moeten langs alle wateren binnen het plangebied tenminste voetpaden worden aangelegd en de betreffende wateren moeten het grootste deel van het jaar helder zijn.	In het waterplan zijn alle waterlopen binnen het stedelijk gebied voorzien van een functie-type met streefbeeld (kwaliteit, inrichting, beleving, recreatie, ecologie etc.). De inrichting en het onderhoud zullen zoveel mogelijk hierop afgestemd worden. Water voor beleving is een uitwerking van een functie type binnen het waterplan. Als het gaat om beleving worden naast ruimtelijke aspecten ook eisen gesteld in de vorm van een zogenaamde STOWA-klasse voor beleving. Voor het gebied Boeier - Karveel is in lijn met vrijwel alle watergangen langs het hoofdwegennet water gekozen voor het type water voor beleving. Naast de zichtbaarheid op het water wordt hierbij STOWA-klasse beleving "goed" nagestreefd.
3. Het aanvaarden van een maximale afvoercapaciteit van 1,5l/s/ha heeft grote consequenties voor wateroverlast in de kruipruimtes. Zeer regelmatig zal daarin dan water voorkomen en zullen deze daardoor langdurig vochtig zijn, hetgeen nadelig is voor de volksgezondheid. Dus een beperking van de bestaande afvoercapaciteit is zeer	De polder is in zijn geheel ontwikkeld op 1,5l/s/ha. Het waterschap hanteert dan ook al jaren deze gebiedsafvoercapaciteit. Er is geen directe relatie tussen deze afvoercapaciteit en wateroverlast in de kruipruimte. Er is wel een directe relatie met

ongewenst. Bij deze capaciteit kan een "westlandbui" maar net worden verwerkt.	<i>de bergingscapaciteit van het oppervlakte water. Deze is dan ook doorgerekend in het waterplan en leidt niet tot problemen. Evenmin was dit het geval bij de controle van de zogenaamde westlandbui. De in het plan genoemde peilstijgingen betreffen overigens die van het oppervlakte water.</i>
4. Het is zeer de vraag of circulatie van water via de Zuigerplas wel een goede maatregel is, omdat ook in deze plas in het droge seizoen de helderheid van het water gering is.	<i>De maatregel is bedoeld om inlaat van polderwater te voorkomen en het betere regenwater in de stad te benutten. Met de circulatie wordt stagnant water voorkomen.</i>
5. Peil verhoging voor reserve in droge periodes duurt langer dan peilverhoging om tijdelijk een bui op te houden. De kans op natte kruipruimtes neemt daardoor sterk toe.	<i>De bewering is niet juist. De kans op natte kruipruimtes zou enigszins toe kunnen nemen. Om dit te voorkomen wordt eerst onderzoek verricht naar de technische mogelijkheden en effecten.</i>
6. Wat het grondwater betreft zijn de genoemde waarden van drooglegging en opbolling niet duidelijk. Wanneer als referentie de bovenkant van de begane grondvloer wordt gebruikt is de situatie voor de bewoners veel beter te beoordelen. Bij de genoemde opbolling is niet vermeld hoeveel mm water dan per dag kan worden afgevoerd. Evenmin is iets vermeld over de onderhoudstoestand van het drainage systeem. Wanneer dit systeem niet goed wordt onderhouden, hetgeen regelmatig is voorgekomen, staat er in het natte seizoen op verschillende plaatsen een laag water in de kruipruimte.	<i>De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</i>
e. De gevolgen van de doelstelling van de aansluiting van het plangebied op de ecologische hoofdstructuur zijn onbekend.	<i>De paragraaf met betrekking tot 'Ecologie' is aangepast.</i>
f. par. 3.4.4. Ten aanzien van externe veiligheidsopmerkingen, aandacht dient te worden besteed aan de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten, daarnaast wordt verzocht toe te lichten waarom de risicocontour voor gevaarlijke stoffen direct langs de weg ligt.	<i>Bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor bestaande gebieden is de toegankelijkheid van woongebieden voor hulpdiensten niet iets dat meegenomen wordt. De toegankelijkheid van bestaande gebieden wordt namelijk continu gemonitord, de gemeente heeft hierover frequent overleg met de hulpdiensten zelf. Ten aanzien van de route gevaarlijke stoffen wordt verwezen naar het rapport "Inzicht in transport gevaarlijke stoffen, Provincie Flevoland", d.d. 26-10-2007, 9s4799.01, daarin wordt geconstateerd dat er binnen Lelystad geen 'problemen' zijn ten aanzien van externe veiligheidsrisico's langs de wegen. Dit betekent dat er geen sprake is van risicocontouren, of risicocontouren die verder reiken dan de rand van de weg.</i>
g. Gesteld wordt dat het plan "geen ontwikkelingen mogelijk maakt die een verkeersaantrekkende werking hebben". Gezien de verkeersaantrekkende werking van verschillende scholen en het clubgebouw van de vogelvereniging is dit wel het geval.	<i>Zie 1 onder d.</i>

h. De wettelijke kaders voor milieuaspecten dienen in 3.4 te worden opgenomen.	<i>De opzet van de toelichting is gewijzigd, de paragraaf 'milieuaspecten' en de paragraaf 'wet en regelgeving' zijn samengevoegd in één paragraaf aangezien er veel overlap is tussen beide paragrafen.</i>
i. par. 3.5.1. Niet duidelijk is op welke situatie de tabel met geluidscontouren betrekking heeft; de huidige of die van 2015. In de tabel ligt de 55 dB(A) contour verder van de weg dan de 50 dB(A) contour; dit is niet logisch. De 50 en 55 dB(A) contour zijn geen wettelijke waarden, verzocht wordt deze op te nemen.	<i>De geluidsparagraaf is in zijn geheel aangepast. Overigens had de tabel waarnaar verwezen werd betrekking op het jaar 2015, en waren de 50 en 55 dB(A) contour verkeerd opgenomen in de tabel. De 50 en 55 dB(A) zijn de wettelijke contouren waarmee gerekend dient te worden. Aangegeven is dat de eerstelijnsbebouwing een geluidsbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) heeft.</i>
j. par. 3.5.2. Gevraagd wordt of er een rapport over het bodemonderzoek is verschenen. Verzocht wordt de uitkomsten van het onderzoek in een tabel op te nemen. Gevraagd wordt wat de consequenties zijn voor woningeigenaren die hun woning met meer dan 50m2 willen uitbreiden.	<i>Er is geen rapport van het bodemonderzoek. De beschikbare gegevens zijn bestudeerd en samengevat in de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bodemparagraaf. De aantekeningen en gemaakte kopieën zijn bewaard gebleven. De gemeente hanteert de werkwijze dat als er tijdens het historisch bodemonderzoek zaken aangetroffen worden die een belemmering kunnen opleveren voor een beoogde bestemming we duidelijk ingaan op de aard en de plaats van voorkomen. Is er geen belemmering op basis van de verwachte bodemkwaliteit, dan is een summiere samenvatting voldoende. Het bodemonderzoek heeft geen gevolg voor de onderzoeksplicht voor een bouwvergunning. Deze verplichting is vastgelegd in de woningwet en aanverwante regelgeving. Overigens is de bodemparagraaf op een aantal punten geactualiseerd.</i>
k. par. 4.1.2. De functie van de wegen in relatie tot bereikbaarheid voor hulpdiensten dient nader te worden aangeduid.	<i>Zie beantwoording onder f.</i>
l. 4.2.1. Veel erfafscheidingen voldoen niet aan de eisen van welstand. Dit moet verbeterd worden.	<i>Erfafscheidingen zijn grotendeels bouwvergunning vrij. Voorzover ze wel bouwvergunningplichtig zijn, passen ze kennelijk binnen het vigerende welstandsbeleid.</i>
m. 4.2.1. Voor nieuwbouw wordt uitdrukkelijk verwezen naar geluidsnormen terwijl in de paragraaf over geluid daar niet naar verwezen wordt.	<i>Nieuwbouw dient getoetst te worden aan de wet geluidhinder, dit geldt niet voor bestaande woonbebouwing.</i>
n. 5.2.1. Onbekend is wat er aan 'uitbreidingen buiten het bouwvlak' mag worden gerealiseerd.	<i>Bij de verschillende woonbestemmingen is opgenomen wat er aan aan- en bijgebouwen gebouwd mag worden.</i>
o. 5.2.2. In de toelichting is niet duidelijk wat er verstaan kan worden onder 'de reguliere erfbebouwingsregeling'.	<i>Met de reguliere erfbebouwingsregeling wordt verwezen naar de erfbebouwingsbepalingen van de bestemming Wonen.</i>
p. Het is wenselijk in het bestemmingsplan iets op te nemen over het planten van struiken/bloemen en de mate van onderhoud daarvan ter verfraaiing van de woning.	<i>Beplanting en mate van onderhoud van gebouwen is niet iets dat met het bestemmingsplan geregeld kan worden.</i>
q. 5.2.3. Niet duidelijk is wat 'incidentele	<i>Zie onder 1. f</i>

bebouwing' is; volbouwen van de bestemming 'Maatschappelijk' is ongewenst. Deze bestemming dient beperkt te worden tot wijkgebonden voorzieningen.	
r. Voorzover de parkeerplaatsen dienen ter ondersteuning van de woonfunctie dienen ze op de kaart ingetekend te worden.	<i>Parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden binnen de bestemming 'Verkeer – verblijf'</i>
s. Parkeervoorzieningen kunnen in Karveel niet langs de geasfalteerde weg worden aangelegd waardoor verkeer gebruik maakt van Karveel 22 en Karveel 13, dit tast het woongenot aan.	<i>Uitgangspunt is dat parkeren binnen de bestemming Maatschappelijk wordt opgelost, en niet langs de doorgaande weg.</i>
t. Het uiterlijk van het gebouw van de vogelvereniging past niet in de woonwijk. Dit gebouw dient vervangen te worden door iets dat wel past.	<i>De mate van onderhoud van gebouwen is niet iets dat met het bestemmingsplan geregeld kan worden.</i>
u. Aan de gebruiksbepalingen van voor- en zijtuinen dienen een aantal verboden te worden toegevoegd, zoals; opslag van defecte of afgedankte spullen langer dan 1 maand en stalling van voertuigen en/of werktuigen, met uitzondering van personenauto's.	<i>In artikel 17 (algemene gebruiksbepalingen) van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor een doel strijdig met de bestemming. Het toevoegen van verboden is daarom niet noodzakelijk aangezien dit dus met de 'gebruiksbepalingen' al geregeld is.</i>
v. Ontheffingsbepalingen ten behoeve van de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 30 m. (sirene en antenne-installaties) passen niet in de wijk en dienen te komen vervallen.	<i>Het betreft een ontheffingsbevoegdheid. Dit betekent dat er eerst 'inspraak' dient te worden verleend alvorens er een bouwvergunning verleend kan worden. Daarnaast zijn criteria opgenomen ter bescherming van onder meer straat- en bebouwingsbeeld.</i>
w. In artikel 18 onder a dient regels' te worden vervangen door 'bouwregels' voor de juridische duidelijkheid. In punt b.c. en d van datzelfde artikel dient gesproken te worden over 'bestemmingsplanomschrijvingen' en niet over bestemmingsplanbepalingen. Artikel 18 onder f. is een verbijzondering van punt a. en dient daar dus onder geplaatst te worden. f.1 dient 'vergroting' vervangen te worden door 'plaatselijke verhoging' i.v.m. consistent gebruik van termen.	<i>De punten b,c en d die juist wel te gaan om de bepalingen aangezien dit breder is dan de bestemmingsplanomschrijvingen. Bestemmingsplanomschrijvingen gaan namelijk alleen over het gebruik van gronden en panden en niet om bebouwingsmogelijkheden. 18.a is een globale standaard ontheffingsbevoegdheid; de daarna volgende zijn specifiek, waaronder punt f. Vergroting moet inderdaad 'plaatselijke verhoging' zijn.</i>
x. Niet alle uitbreidingen van woningen (en transformatorhuisjes) zijn op de kaart opgenomen dit brengt de rechtspositie van eigenaren in onzekerheid	<i>De rechtspositie van eigenaren wordt door de al dan niet op de topografische ondergrond opgenomen bebouwing niet aangetast. Zolang het gebouwde maar in overeenstemming is met de plankaart en bij behorende regels.</i>
y. Soms is de bouwgrens niet overeenkomstig de definitie 'bouwgrens', zoals in het Karveel 22, de garages, die volgens de definitie gebouwen zijn, liggen daar buiten de bouwgrens.	<i>Aan- uit-, en bijgebouwen kunnen in principe buiten de bouwgrens gebouwd worden mits zij maar gelegen zijn binnen de 'bestemmingsgrens'. Zie bebouwingsbepalingen voor aan-, uit-, en bijgebouwen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te liggen.</i>
z. De aanduiding van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied en specifieke aanduidingen daarvan op de plankaart zijn vervallen; Hiermee wordt een	<i>Parkeerplaatsen worden niet gedetailleerd bestemd. Dit zou de flexibiliteit van het bestemmingsplan te ver beperken.</i>

deel van het woongenot onzeker.	
3. K. Vreman, Karveel 22-20 (mede namens de bewoners van Karveel 22-22t/m26)	
Momenteel is er een 'groene' buffer ten westen van de woning Karveel 22-20 en ten zuiden van de woningen Karveel 22-20 t/m26. In het bestemmingsplan dient deze situatie geheel gehandhaafd te blijven. De maatschappelijke doelen zijn ter plaatse dusdanig gerealiseerd dat verdere uitbreiding tot ongerief en spanningen leidt (verkeer lawaai e.d.).	<i>De gronden ten westen en zuiden van het Karveel 22 hebben in principe dezelfde bestemming gekregen als die zij reeds hadden in het bestemmingsplan Karveel uit 1979. Er is geen extra bebouwingsmogelijkheid opgenomen. Ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat er nog enige flexibiliteit in het plan zit waardoor niet per definitie elke ontwikkeling op voorhand onmogelijk wordt gemaakt.</i>
4. E. Heese Karveel 48-39 en G. Lozeman Karveel 48-41, mede ondertekend door 7 andere bewoners van het Karveel 48.	
In het bestemmingsplan zijn de voortuinen van een aantal woningen in het Karveel 48 aangeduid met de bestemming 'verkeer'. Verzocht wordt dit te herstellen.	<i>De voortuinen hadden in een eerder voorontwerp bestemmingsplan inderdaad de bestemming 'Verkeer – verblijf' gekregen. In het in december 2007 terinzage gelegde voorontwerp is deze ommissie reeds aangepast en hebben de voortuinen de daarbij behorende bestemming 'Tuin' gekregen.</i>

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Omdat het plan de bestaande situatie regelt en bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieopzet. Het bestemmingsplan is daarmee in economisch opzicht uitvoerbaar.

Bijlagen bij toelichting

BIJLAGE 1 Geluidscontouren wegverkeer Houtribdreef en Houtribweg

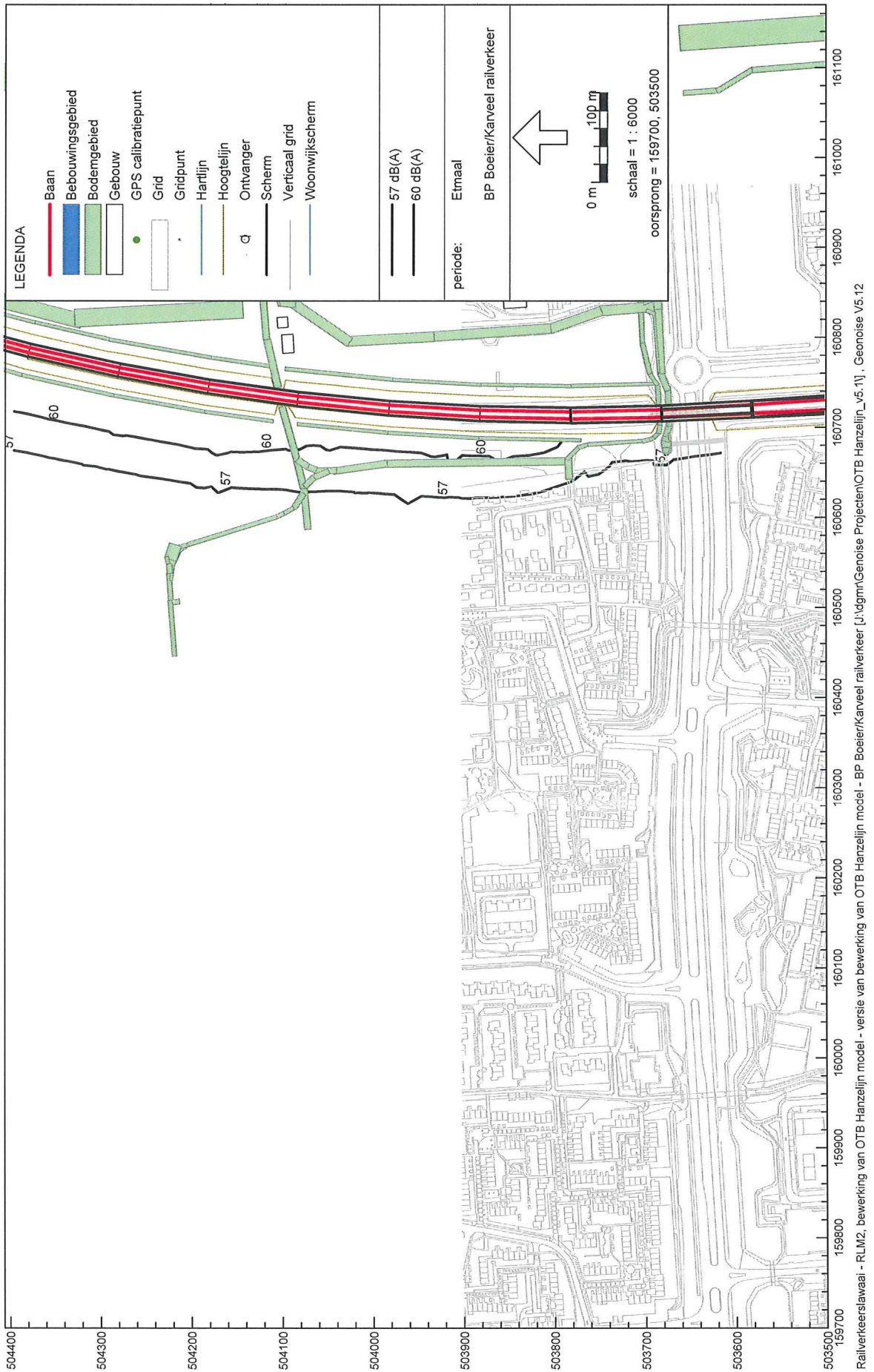
Geluidscontouren wegverkeer

Bestemmingsplan Boeier/Karveel
geluidscontouren 50 en 55 dB(A)



BIJLAGE 2 Geluidscontouren railverkeer

Geluidscontouren railverkeer



Regels