

Maranatha locatie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding tot het plan	7
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4. Een nieuwe planologische regeling	9
1.5. Digitaal bestemmingsplan	9
1.6. Opbouw en toelichting	9
2. DE HUIDIGE SITUATIE	11
3. KADER	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	13
3.4. Wet- en regelgeving	15
4. UITGANGSPUNTEN	23
4.1. Algemeen	23
4.2. Ruimtelijke aspecten	23
5. PLANBESCHRIJVING	25
5.1. Juridisch systeem	25
5.2. Toelichting op de bestemmingen	25
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	33
BIJLAGE 1 Waterparagraaf bestemmingsplan Schepenwijk Midden	35
Regels	39
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	41
Artikel 1. Begripsbepalingen	41
Artikel 2. Wijze van meten	45
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	47
Artikel 3. Groen	47
Artikel 4. Tuin	49
Artikel 5. Verkeer - Verblijf	51
Artikel 6. Wonen - 1	53
Artikel 7. Wonen - 2	56
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN	61
Artikel 8. Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 9. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	62
Artikel 10. Algemene ontheffingsbevoegdheid	63
Artikel 11. Ontheffingsprocedure	64

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	65
Artikel 12. Overgangsbepalingen	65
Artikel 13. Slotbepaling	66
BIJLAGEN BIJ DE REGELS	67
Bijlage 1 Aan-huis-verbonden-beroepen	69

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het plan

Op 2 maart 2006 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Schepenwijk Midden vastgesteld. De Maranatha locatie maakte oorspronkelijk deel uit van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is vervolgens op 12 december 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland op één planonderdeel na, goedgekeurd. Het plandeel waar goedkeuring aan onthouden is betreft de Maranatha locatie. Goedkeuring is aan dit plandeel onthouden omdat uit het raadsbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden volgt dat het deelgebied I-B (Maranatha locatie) op de plankaart zou moeten zijn aangeduid als een gebied waarvoor een uitwerkingsplicht geldt. Op de plankaart is echter het gebied aangewezen als een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Dit is een omissie op grond waarvan in het kader van een goede ruimtelijke ordening de provincie goedkeuring heeft moeten onthouden aan dit plandeel.

Aangezien er concrete woningbouwplannen waren voor deze locatie, en aangezien deze bouwplannen passend waren binnen het beleid van Gedeputeerde Staten van Flevoland aangaande lid 2 van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is er inmiddels een ontheffingsprocedure opgestart en afgerond. De bouwvergunning voor deze plannen is op 3 april 2008 verleend en op 17 mei 2008 onherroepelijk geworden.

Het gemeentebestuur van Lelystad heeft zich voorgenomen de geldende bestemmingsplannen te actualiseren en te digitaliseren. Daarbij sluit zij aan bij verschillende landelijke doelstellingen op het gebied van de actualisering, standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Behalve landelijke ontwikkelingen is vanuit de gemeentelijke praktijk het signaal aanwezig om te komen tot actuele bestemmingsplannen, waarbij de regelgeving aansluit op de huidige ontwikkelingen en waarbij tevens een bepaalde eenduidigheid is opzet en regelgeving gewenst is. Het bestemmingsplan Maranatha locatie is één van deze te actualiseren bestemmingsplannen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied in de wijk Gondel, betreft de voormalige gronden waarop de Maranatha-school gevestigd was, wijknummer 32 ten westen van het meertje in het Bultpark.



Ligging plangebied

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied heeft deel uitgemaakt van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Daarin hadden de gronden een uit te werken bestemming gekregen. Aan dit deel van het bestemmingsplan is echter goedkeuring onthouden waardoor het reeds sinds 1979 vigerende bestemmingsplan Kogge-Gondel van kracht is gebleven. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Bijzondere doeleinden Klasse A", waarbinnen zich het reeds gesloopte schoolgebouw bevond. Daarnaast is het bestemmingsplan gelegen op gronden met bestemming "Groenvoorzieningen".



Bestemmingsplan Kogge-Gondel

1.4. Een nieuwe planologische regeling

De belangrijkste opgave voor het voorliggende bestemmingsplan is om te voorzien in een actuele en eenduidige regelgeving voor de Maranatha locatie. Het plan regelt grotendeels de bestaande situatie. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele kleinschalige veranderingen die met name in de woonomgeving aan de orde kunnen komen, zoals een vergroting van de woning. Het bestemmingsplan dient dus ook voldoende concreet te zijn om als toetsingskader te kunnen dienen bij bouwaanvragen.

Het bestemmingsplan is qua opbouw en systematiek 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 inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger. Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Hierbij kan worden gedacht aan het IMRO, NEN 3610 gemeentelijk en NEN 1878 model. Het digitale 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 (Awb) 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

In deze toelichting wordt een motivering gegeven voor de gewenste ontwikkelingen op de Maranatha locatie. De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het voor het plangebied relevante beleid van de provincie en de gemeente Lelystad 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. Tot slot worden de milieuvorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld.

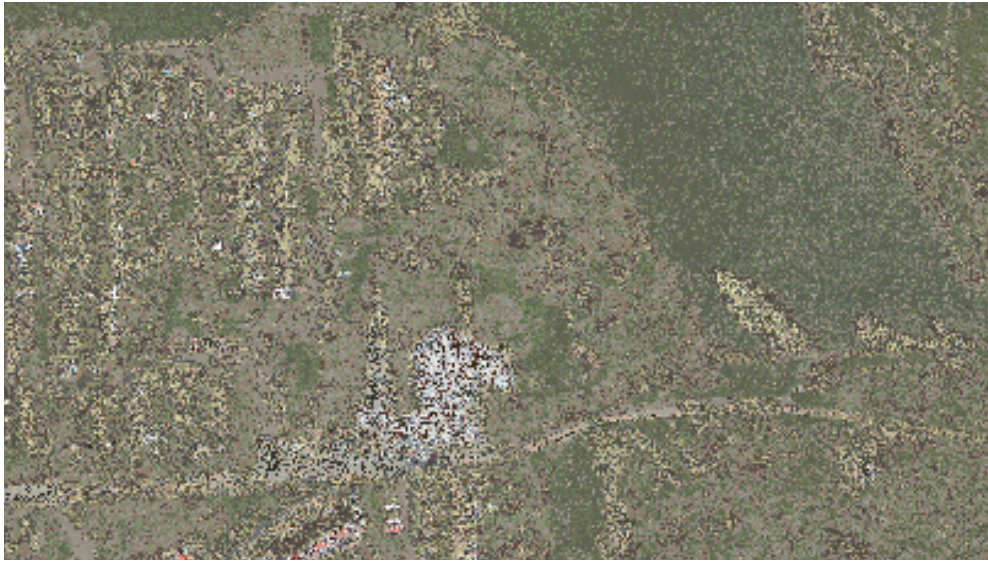
In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor de Maranatha locatie uiteengezet. Hierin worden ruimtelijke aspecten genoemd alsmede functionele aspecten.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en een handleiding bij de juridische regeling gegeven.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 en 7 een korte verantwoording van respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

In het kader van het Wijkontwikkelingsplan, waarop het bestemmingsplan Schepenwijk midden is gebaseerd, is een woningbouwplan gemaakt voor de invulling van de voormalige Maranathaschool locatie in de wijk Gondel. Inmiddels is de voorgenomen bouwplan onherroepelijk geworden. De bouwvergunning daarvoor is op basis van een artikel 19 lid 2 WRO vrijstellingsprocedure verleend. In principe gaat het er nu om het plangebied te voorzien van een actueel juridisch toetsingskader.



luchtfoto plangebied

3. KADER

In dit hoofdstuk komen het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, de wet- en regelgeving en de milieuaspecten aan de orde.

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 gebieden binnen de RHS dan ook een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Voor de gebieden buiten de nationale RHS streeft het rijk een basiskwaliteit na.

Voor de Maranatha locatie betekent dit dat het gaat om een gebied dat buiten de nationale RHS valt. De basiskwaliteit die voor dit gebied bereikt zal moeten worden, zal voortkomen uit het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad. Dit beleid zal het richtinggevende kader moeten vormen.

3.2. Provinciaal beleid

In het omgevingsplan Flevoland 2006 is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid.

De Maranatha locatie is in het Omgevingsplan aangemerkt als stedelijk gebied. De invulling van deze locatie met 13 woningen is in overeenstemming met het omgevingsplan 2006.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Lelystad 2015

Het gemeentelijke omgevingsbeleid is verwoord in het Structuurplan Lelystad 2015 (7 april 2005). Het structuurplan schetst het raamwerk waarbinnen Lelystad zich de komende jaren kan ontwikkelen tot een zelfstandige en complete stad. Lelystad ziet het handhaven en versterken van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Maar ook het benutten van de potenties van de stad en het bieden van ruimte voor verder ontwikkelingen zijn de belangrijkste ambities.

Het deelgebied Maranatha locatie maakt in het structuurplan deel uit van 'wooneiland 1'.

3.3.2. Visie op Wonen

In mei 2001 is de nota Lelystad, *Visie op Wonen* door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor de komende 10 jaar het beleidskader voor de ontwikkeling 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 voor de komende jaren gevolgd zal worden. In het *Meerjaren Woningbouwprogramma 2002-2012* wordt aangegeven hoe het bouwprogramma wordt gefaseerd en welke prioriteiten worden gesteld.

3.3.3. 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 onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende zaken van belang:

Bedrijvigheid: de gemeente streeft er naar de milieukwaliteit te handhaven of te verbeteren.

Door middel van het toepassen van inwaartse integrale milieuzonering (IIMZ) worden bedrijven gevestigd op voldoende afstand van woonbebouwing.

Bodem: bij de herziening van bestemmingsplannen moet over de bodemgesteldheid worden gerapporteerd. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een historisch onderzoek.

(Afval)water: het beleid is gericht op het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat in nieuw te ontwikkelen locaties een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd dient te worden.

Bouwen en wonen: bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen en bij het bouwen en beheren van gebouwen dient uitgegaan te worden van 'duurzaamheid'. Hergebruik van secundaire afvalstoffen en de toepassing van duurzame materialen moet worden gestimuleerd.

Energie: in stedenbouwkundige plannen dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met een zongerichte verkaveling en het toepassen van duurzame energie.

3.3.4. Welstandsnota

Het welstandsbeleid in Nederland is bij wet van 2003 met ingang van 2004 ingrijpend gewijzigd. Lelystad heeft toen een eigen beleid geformuleerd. Na drie jaar werken met dat beleid ontstond de behoefte aan een sterke vereenvoudiging; minder regels, maar wel effectiever. Met de nieuwe welstandsnota van juli 2007 zijn binnen de stad 3 regimes van toepassing geworden; welstandsvrije gebieden, gebieden met beperkte of stedenbouwkundige welstand en gebieden met volledige of architectonische welstand.

De Maranatha locatie valt binnen het regime van de beperkte of stedenbouwkundige welstand.

3.3.5. Bestemmingsplan

Het plangebied Maranatha locatie is gelegen binnen het sinds 1979 vigerende bestemmingsplan Kogge - Gondel. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Groenvoorzieningen" en "Bijzondere doeleinden Klasse A".



Uitsnede plankaart Kogge - Gondel

De op de kaart voor "Bijzondere doeleinden klasse A" aangegeven gronden zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van instellingen voor onderwijs, verenigingsleven en sociale en culturele doeleinden, alsmede voor kantoren met de daarbij behorende andere bouwwerken en erven. De op de kaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor gazons, voetpaden, fietspaden, waterpartijen en speelterreinen, als mede daarvoor nodige of daarin passende bouwwerken.

3.4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Algemeen

Diverse (milieuhygiënische en wettelijk bepaalde) aspecten in of nabij het plangebied, zoals hinder door bedrijvigheid, geluidsbelasting, bodemkwaliteit en de aanwezigheid van kabels en leidingen, kunnen beperkingen opleggen aan mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de milieuhygiënische aspecten geïnventariseerd en in kaart gebracht.

3.4.2. Water

Algemeen

Deze waterparagraaf is opgesteld in verband met de realisatie van woningen op de locatie van de voormalige Maranathaschool. In deze waterparagraaf wordt aandacht besteed aan de toestand van het watersysteem in de huidige situatie en de uitgangspunten conform het Waterplan Lelystad in geval van toekomstige plannen. Het plan heeft inhoudelijk betrekking op Bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Voor dit bestemmingsplan is recentelijk een uitgebreide waterparagraaf opgesteld. Ten aanzien van de Maranatha locatie is goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan, maar deze onthouding van goedkeuring had geen betrekking op 'Waterspecten'.

In deze waterparagraaf worden de voor het plan relevante wateraspecten behandeld, waar dit van toepassing is wordt verwezen naar de waterparagraaf van het Bestemmingsplan Schepenwijk Midden, die tevens als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het Waterplan Lelystad (gemeente Lelystad en Waterschap Zuiderzeeland, 2002) heeft de gemeente Lelystad haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstill (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan op de Maranatha locatie, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Overleg met Waterschap

Waterschap Zuiderzeeland is als waterbeheerder verantwoordelijk voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit en voor de waterketen. Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'Watertoets', is ten tijde van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO, overleg gevoerd met het waterschap Zuiderzeeland. Afstemming heeft zowel telefonisch als via de email plaats gevonden met de heer A. Koopal.

Huidige situatie

De locatie ligt aan de Gondel in de wijk Schepenwijk Midden in Lelystad. De locatie grenst aan de vijvers van het Bultpark ("water voor natuur"), deze vijvers hebben een peil van NAP -4,90 m. Het huidige terrein is voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het plan

Het bestemmingsplan betreft een locatie met 13 woningen, parkeervakken en een speelplaats. Door het plan is sprake van een toename van het verhard oppervlak (ten opzichte van de huidige situatie) van in totaal ongeveer 2500 m².

Berging en veiligheid

Een toekomstige toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door realisatie van extra bergingscapaciteit of door infiltratie van neerslag van verhard oppervlak. De totale benodigde oppervlakte aan open water voor berging is onder andere afhankelijk van de toegestane specifieke afvoer (maximaal 1,5 l/s/ha eens per 100 jaar), de peilstijging (tot aan maaiveld bij een bui met een herhalingstijd van 1 x per 100 jaar) en het areaal verhard oppervlak. Bij het berekenen van de benodigde berging is uitgegaan van een toename van het totale oppervlakte verhard gebied van 2500 m².

Voor het plan is een benodigd bergend oppervlak berekend van 181 m³, op basis van het uitgangspunt van het waterschap, namelijk 7,25 m³ berging per 100 m² verhard oppervlak. In de waterparagraaf Schepenwijk Midden is reeds rekening gehouden met een toename van het verhard oppervlak:

"Diverse locaties zullen binnen het plangebied worden heringericht en bebouwd (waaronder waterwoningen en kleinschalige nieuwbouwwijken). De nieuwe bebouwing resulteert in een netto toename van 37.200 m² verhard oppervlakte.

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 (0,30 m; herhalingstijd T=10 jaar) en de grootte van de oppervlakte verhard.

De te compenseren oppervlakte open water door de toename van het verhard oppervlak kan worden bepaald op basis van de indicatieve relatie tussen de percentages open water en verhard oppervlak. Uitgaande van een percentage verhard oppervlak van 45% van de Schepenwijk, een toegestane afvoer van 1,5 l/s/ha en een peilstijging van 0,30 m bedraagt het percentage open water circa 8% van de Schepenwijk. Op basis van het toegenomen verhard oppervlak (37.200 m²) is een extra bergend oppervlak aan open water benodigd van (8%/45% x 100% = 17,8% van 37.200 m² =) circa 6.600 m². In de plannen is circa 20.000 m² extra open water aangegeven. Hiermee wordt de toename van het verhard oppervlak ruimschoots gecompenseerd."

Uit de waterparagraaf Schepenwijk Midden kan worden afgeleid dat: de voor het bestemmingsplan benodigde compensatie circa 6.600 m² is en dat in de plannen reeds 20.000 m² extra openwater is aangegeven. Het oppervlakte openwater dat voor extra berging zou kunnen worden gebruikt is hiermee 13.400 m². Hierdoor is binnen het plangebied (bij een peilstijging van 0,30 m) een extra berging aanwezig van 4020 m³.

De benodigde 181 m³ berging is aanwezig binnen mogelijkheden (4020 m³) van het bestaande bestemmingsplan. De na uitvoering resterende berging is 3839 m³. Uitgangspunt is daarom dat als gevolg van het plan geen extra compensatie behoeft te worden gezocht omdat het huidige bestemmingsplan reeds voldoende ruimte biedt.

Riolering en afkoppelen regenwater

Zie waterparagraaf Schepenwijk Midden:

"Het plangebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het (vuile huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie aan de westzijde van Lelystad. Het regenwater wordt afgevoerd naar open water. De her in te richten deelgebieden zullen worden gekoppeld aan de bestaande (gescheiden) rioolstelsels. Voor het afstromend regenwater wordt onderscheid gemaakt tussen 'schoon' en 'minder schoon' regenwater. Dit onderscheid van de regenwaterkwaliteit en de wijze van afvoer zal worden gebaseerd op de uitgangspunten van het waterschap in het Waterbeheersplan 2002-2005 'Water in beweging'.

Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor deze waterparagraaf. Waar het waterbeheersplan 2002-2005 vermeld staat gaat het in dit geval echter om het waterbeheersplan 2007-2011. Voor de Maranatha locatie houdt dit in dat het regenwater van de verharde oppervlakten afgekoppeld dient te worden. Een mogelijkheid voor afkoppelen is naar de vijvers van het Bultpark.

Waterkwaliteit

Zie waterparagraaf Schepenwijk Midden:

"Daarnaast zullen maatregelen in de her in te richten deelgebieden moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de nieuwbouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden."

Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor deze waterparagraaf. Voor de Maranatha locatie houdt dit in dat geen gebruik mag worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Grondwater

Zie waterparagraaf Schepenwijk Midden:

"De drooglegging in het plangebied bedraagt bij het streefpeil gemiddeld 1,2 m met een minimum van 1,0 m. Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand wordt ter plaatse van de plannen voor herinrichting en nieuwbouw een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gewaarborgd. Indien nodig zal drainage worden aangelegd. In het geval van het realiseren van flexibel peilbeheer zal rekening gehouden worden met de hoogteligging van de bestaande drainage. Omdat de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, worden geen (grond)wateroverlast problemen verwacht."

Op basis van de waterparagraaf Schepenwijk Midden is voor de Maranatha locatie uitgangspunt dat een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 wordt gewaarborgd.

3.4.3. Ecologische waarden

Gelet op het bepaalde in de Flora- en Faunawet, Hoofdstuk 3 en de Habitatrichtlijn bijlage II en IV inzake beschermde soorten, een en ander in relatie tot de aard van voornoemd project, wordt -uitgaande van onze eigen kennis terzake- geen schadelijk effect verwacht op het voortbestaan van (populaties van) algemeen beschermde soorten.

Gelet op de instandhoudingdoelstellingen van de speciale beschermingszones onder de Natuurbeschermingswet, artikel 6 van de Habitatrichtlijn en de aard en omvang van de ruimtelijke ingrepen en de blijvende en tijdelijke effecten van de werkzaamheden om die te bereiken, is met zekerheid vast te stellen dat geen significant negatieve effecten kunnen optreden.

Strikt beschermde soorten, als genoemd in de Habitatrichtlijn bijlage IV, zijn niet in een populatie in het plangebied en/of directe omgeving aanwezig.

Ontheffing ingevolge artikel 75 lid 4 of 5 onder c of artikel 75a Flora- en Faunawet bij eventueel aan te treffen beschermde soorten zal verleend kunnen worden. Er vindt geen aantasting van populaties plaats, compenserende maatregelen zijn in dit geval niet noodzakelijk.

Het gebied is in 2005 onderzocht op beschermde soorten. Het onderzoek heeft zich gericht op te verwachten soortgroepen flora en zoogdieren (vleermuizen). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk is. Het gebouwencomplex is gesloopt na het gedane onderzoek.

3.4.4. Archeologische waarden

Het plangebied ligt volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) in een gebied met een lage verwachting op archeologische waarden. Er zijn voor het plangebied geen meldingen bekend van prehistorisch vondstmateriaal (ARCHIS-waarnemingen en archeologische monumentenlijst).

Het plangebied is in het provinciale omgevingsplan (POP 2006) niet aangewezen als archeologisch kerngebied of aandachtsgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in kerngebieden en aandachtsgebieden moet de archeologische verwachting en eventuele vervolgacties worden betrokken. Omdat het plangebied zich niet bevindt in een van de genoemde gebieden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

De aanwezigheid van archeologische sporen kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Bij bodemverstorende activiteiten dient men er dan ook alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische resten.

Scheepswrakken kunnen in principe overal op de huidige en voormalige IJsselmeerbodem worden aangetroffen.

De meeste scheepswrakken liggen relatief dicht aan het oppervlak van de voormalige Zuiderzeeafzettingen. Het zijn momenteel vooral de dieper gelegen wrakken die nu nog tevoorschijn komen. Dit zijn echter vaak beter geconserveerde schepen en ook oudere scheepstypen.

Indien tijdens de bodemverstorende werkzaamheden archeologische resten of (delen van) een scheepswrak worden aangetroffen dient het werk onmiddellijk te worden stilgelegd en dient daarvan melding te worden gedaan aan het bevoegd gezag.

3.4.5. Externe veiligheid

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van de regelgeving over externe veiligheid. Een toetsing op de effecten van het bouwplan op de externe veiligheid is daarom noodzakelijk.

A) Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de omgeving van de locatie zijn geen wegen aanwezig die vallen onder de vastgestelde route gevaarlijke stoffen. Er is daarom geen invloed op de externe veiligheid ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

B) Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

De locatie ligt op 900 meter afstand van de toekomstige Hanzelijn waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd zullen worden. Met deze afstand wordt voldaan aan de eisen die dat vervoer met zich mee brengt voor externe veiligheid. De PR10-6 contour van de spoorlijn ligt op 60 meter uit de spoorlijn, de zone waarbinnen het groepsrisico in beeld moet worden gebracht bedraagt 200 meter ruimschoots kleiner dan de afstand tot het project.

C) *Risicovolle bedrijven.*

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven die als risicovol worden aangemerkt in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er zijn daarom geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Conclusie: het plan heeft geen invloed op de externe veiligheid in het gebied.

3.4.6. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het bestemmingsplan, dient het plan te worden getoetst aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

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:

1. Stikstofdioxide (NO₂)
2. Koolmonoxide (CO)
3. Stikstofoxiden (NO_x)
4. Benzeen (C₆H₆)
5. Zwaveloxide (SO₂)
6. Zwevende deeltjes fijn stof (PM₁₀)
7. 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, het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen en de daarbij behorende regeling. Bepaald is dat een project dat leidt tot een wijziging van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide met minder dan 3% wordt 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.

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 µg/m³. Het aantal berekende overschrijdingsdagen voor de 24 uur gemiddelde grenswaarde wordt met 6 verlaagd.

De Regeling, horende bij het Besluit "niet in betekenende mate bijdragen" stelt dat bij woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen die worden ontsloten met één ontsluitingsweg (zoals in het voorliggende geval) geldt dat er sprake is van een Niet in betekenende mate project. Dit bouwplan bevat 13 woningen. Een toetsing op de eisen in de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

Conclusies

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

3.4.7. Verkeerslawaaï

Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het bouwplan is geheel begrensd door wegen die vallen onder een 30km/h regime. Een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeer is daarom niet nodig, ook omdat niet in redelijkheid te verwachten valt dat er sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen.

De locatie is, naast het bovenstaande, gelegen op 900 meter van de Flevolijn en de toekomstige Hanzelijn en valt daarmee buiten de geluidszone van deze spoorlijnen. Een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van railverkeer is daarom niet nodig.

Het project voldoet hiermee aan de Wet geluidhinder.

3.4.8. Bodemkwaliteit

Door Grontmij Advies en Techniek BV is in 2003 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie WOP I, inmiddels bekend als Schepenwijk-Midden, te Lelystad. De onderhavige locatie maakt hier deel van uit en is in dit onderzoek aangeduid met de code I-B.

Uit de rapportage, documentnummer RAP/143900/gd, d.d. 11 december 2003, blijkt dat op de locatie geen bodemverontreiniging verwacht wordt.

Door P&J Milieuservices B.V. is in juni 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Maranatha, Gondel 31-64 te Lelystad.

Uit de rapportage, documentnummer 0620201A, d.d. 19 juli 2006, blijkt dat in de grond en het grondwater voor diverse zware metalen licht verhoogde waarden zijn aangetoond. De verhoogde concentraties kunnen deels verklaard worden uit een verhoogd achtergrondgehalte. Overigens zijn de verhoogde waarden niet zodanig dat gevaar voor volksgezondheid of milieu bestaat.

Gelet op het feit dat tussen de datum van onderzoek en heden op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden kan worden gesteld dat dit onderzoek representatief is voor de huidige situatie.

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

3.4.9. Kabels en Leidingen

In het plangebied komt een hoofdrioolpersleiding voor. Deze leiding is op de plankaart aangeduid. Aan weerszijden van deze leiding dient een strook van 2 meter aangehouden te worden. De strook dient vrij gehouden te worden van bebouwing en/of diepwortelende bomen en planten.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele structuur voor de Maranatha locatie voor de komende tien jaren aangegeven. Dit wensbeeld worden in dit hoofdstuk in een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd, die vervolgens een juridische vertaling krijgen in een set met regels en een plankaart. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied en zijn juridisch bindend.

4.2. Ruimtelijke aspecten

4.2.1. Stedenbouwkundige structuur

Binnen de opzet van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden zou sprake zijn van de oprichtingswens van 34 woningen. Vanwege het te grote ruimtebeslag is het plan teruggebracht in totale omvang en naar 13 woningen: vijf tweekappers en drie solitaire woningen.

Er is voor een dusdanige stedenbouwkundige opzet gekozen dat de woonbebouwing aansluiting vind bij de bestaande bebouwing, qua ligging en architectuur. Verder is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de afstand van de 2 oostelijk vrijstaande woningen ten opzichte van de waterlijn. De erfgrans ligt minimaal op 30 meter afstand van de waterkant. De groene zone, langs het water en de nieuwbouw, is daarmee gewaarborgd.

De erfgrans aan de oostzijde van het plan bestaat uit een laag schanskorf muurtje met daarop een rasterhekwerk, welke groen zal gaan begroeien. De westelijke erfgrans zal bestaan uit een eveneens groen begroeid rasterhekwerk. De erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden uitgevoerd in zogenaamde de-vo-roosters (metalen hekwerk met lamellenstructuur). Op deze manier is een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé gewaarborgd.

Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig aangeplant met nieuw groen.

Bestaande bomen, die niet te handhaven zijn vanwege ziekte of stand in het gebied, zijn gekapt en daarvoor worden nieuwe exemplaren herplant om het groene karakter en de woonbeleving overeind te houden. De nieuwe bomen vormen een begeleiding van bijvoorbeeld de doodlopende straat, het vervolg van het fietspad aan de Gondel 31 en als ondersteunend element ten behoeve van de parkeerplaatsen.

Ten aanzien van verkeer zal het parkeren op eigen erf plaatsvinden. Voor het parkeren ten behoeve van bezoekers worden parkeerplaatsen aan de noord- en zuidzijde van het plan gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen in het groen worden gepakt om tegemoet te komen aan het groene karakter van deze woonbuurt.

Tot slot is in het stedenbouwkundig plan ook ruimte gereserveerd voor een volwaardige speelplek voor 3 tot 8 jarigen. Deze zal in een later stadium, als bewoning een feit is in overleg met deze bewoners worden ingericht.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridisch systeem

Het bestemmingsplan geeft met name een adequate regeling voor de toekomstige situatie. Hier zijn de bestemmingsplanregelingen gericht op het behoud en verbeteren van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan fungeert daarmee grotendeels als een toetsingskader voor bouwaanvragen. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart.

5.2. Toelichting op de bestemmingen

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

5.2.1. Wonen 1 en 2

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

In het plangebied zullen verschillende woonvormen worden ontwikkeld. Om 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 onderhavige plangebied een tweetal woonbestemmingen te onderscheiden. Het onderscheid komt 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. Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de woondoeleinden:

Woondoeleinden	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met kap.	max 3,50 m	max 10,00 m	30°- 60°
2	twee bouwlagen met kap	max 7,00 m	max 10,00 m	30°- 60°

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 mogen bedragen.

Erfbebouwingsmogelijkheden

Voor beide typen woondoeleinden gelden erfbebouwingsbepalingen, ontheffingsmogelijkheden en gebruiksregels. Een toelichting op deze bepalingen volgt hierna.

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

In de meeste gevallen worden de uitbreidingsmogelijkheden geboden buiten het bouwvlak. Bij vrijstaande woningen, waarbij het bouwvlak iets ruimer is gelegd, zijn ook uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak mogelijk. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een ontheffingsregeling onder bepaalde voorwaarden de nodige ruimte.

Bij de erfbebouwing geldt verder als uitgangspunt dat door de uitbreiding de woonsituatie van belendende 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 de erfbebouwing en een regeling treffen voor de bouwmassa, zoals (goot)hoogte, dakopbouwen en kapconstructies. Verder geldt ten aanzien van de situering dat niet binnen de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd (zie ook onder het kopje "Tuin").

Regeling voor minder validen

Door middel van een ontheffing bestaat de mogelijkheid om ten behoeve van de huisvesting van minder validen en/of het treffen van bijzondere voorzieningen een groter oppervlak aan- en uitbouwen de bijgebouwen te realiseren (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 voornoemde "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 "Wonen" 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, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeeroepen. 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 de 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 in de regel de reguliere erfbebouwingregeling (zie ook de toelichting op de bestemming Woondoeleinden).

De grens van de bestemming "Tuin" ligt voor het merendeel tegen de voorgevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van de woning (hoofdgebouw). Uitstekende bouwdelen van een woning en aan- en uitbouwen aan de voorkant zijn binnen de woonbestemming geregeld. Uitgangspunt is dat op de betreffende gronden geen erfbebouwing wordt gerealiseerd.

5.2.3. Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hier derhalve om groen dat in de ruimtelijke hoofdopzet een structurele rol vervult.

Binnen de groenbestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk.

5.2.4. Verkeers- en verblijf

Voor de gronden waarbij de openbare (verblijfs-) functie ten dienste staat van de woonomgeving geldt de bestemming "Verkeer en verblijf". De bestemming heeft betrekking op de (woon)straten. Naast (woon)straten vallen hier ook pleinen, voet- en rijwielpaden, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen onder.

5.2.5. Leidingen

De aanvullende bestemming 'Leidingen' ligt op het tracé van de aanwezige leiding. De gronden zijn voorzien van een aanduiding, die aangeeft welke leiding het betreft en welke afstand in acht moet worden genomen, waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak

De inspraakprocedure, als bedoeld in de “Inspraakverordening Lelystad 2008”, is gestart door bekendmaking in de Flevopost van 12 september 2008 van het voornemen van de gemeenteraad het bestemmingsplan Maranatha locatie vast te stellen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 15 september 2008 t/m 28 oktober 2008 ter inzage gelegen bij het Infocentrum in de hal van het Stadhuis. Tevens kon het voorontwerp digitaal worden ingezien op de gemeentelijke website www.lelystad.nl.

Binnen deze termijn van zes weken bestond voor ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie op dit beleidsvoornemen in te dienen.

Binnen de termijn van terinzagelegging is één reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Inspraakreactie

Op 29 september 2008 is een inspraakreactie ontvangen van M. Bernhard en J.J. Cappon. Door de insprekers wordt geconstateerd dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de erfgrans van de beide vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plan, op minimaal 30 meter afstand van de waterkant ligt. Dit is conform de toezegging aan de bewoners.

Op de plankaart van het bestemmingsplan Maranatha locatie is de grens van de bestemming “Water” echter niet duidelijk aangegeven. Ook ontbreekt een verwijzing naar deze grens in de legenda met aanduiding. Door de insprekers wordt er daarom voor gepleit ter verduidelijking voor de bewoners en ondubbelzinnig voor de toekomst, de tekst van het voorontwerp bestemmingsplan met een eenduidige en duidelijke kaart, als boven aangegeven te ondersteunen.

Gemeentelijke reactie

De begrenzing die is gekozen voor het bestemmingsplan Maranatha locatie is dezelfde grens als de grens van de, in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden opgenomen, wijzigingsbevoegdheid waaraan de provincie goedkeuring heeft onthouden. Wel is goedkeuring verleent aan een strook van circa 5 meter breed tussen de Maranatha locatie en het water van het Bultpark. Daarom is in het bestemmingsplan Maranatha locatie een bestemming “Groen” opgenomen met een breedte van ruim 25 meter. De eindsituatie wat bestemmingsplannen betreft is dan dat er een bestemming “Groen” overblijft (in beide plannen) met een breedte van in totaal 30 meter. Dit is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan waar de gemeenteraad mee ingestemd heeft.

Hoewel het voor de eindsituatie, wat bestemmingen betreft, geen verschil uitmaakt zal in het ontwerp bestemmingsplan de begrenzing van de Maranatha locatie in oostelijke richting worden uitgebreid, waardoor de bestemming “Groen” een breedte krijgt van 30 meter.

Het opnemen van een speciale aanduiding in de legenda van het plan is niet passend in de bestemmingsplansystematiek, en ook niet noodzakelijk. De plankaart dient op schaal te zijn waardoor meetbaar is waar een bestemmingsgrens ligt.

Conclusie

Aan de inspraakreactie wordt deels tegemoetgekomen door het plan uit te breiden in oostelijke richting, waardoor de in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden opgenomen "Groen" bestemming, nu in het bestemmingsplan Maranatha locatie komt te liggen, niet wordt tegemoet gekomen aan het deel van de inspraakreactie dat zich richt op het opnemen van een aanduiding in de legenda.

Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan Maranatha locatie is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 16 september 2008 verzonden naar de onderstaande instanties, met het verzoek eventuele op- of aanmerkingen vóór 11 november 2008 kenbaar te maken.

1. Provincie Flevoland
2. VROM inspectie regio Noord-West
3. Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
4. Vitens
5. NV Nuon
6. KPN Operations Vaste Net

De onder 1, 2 en 3 genoemde instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. De onder 4, 5 en 6 genoemde instanties hebben niet gereageerd, zodat aangenomen wordt dat ook zij geen opmerkingen hebben. Inhoudelijke opmerkingen zijn derhalve niet ontvangen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Omdat het plan verder de bestaande situatie regelt en nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieopzet. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 Waterparagraaf bestemmingsplan Schepenwijk Midden

3. 4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Waterparagraaf

In navolging van de voorstellen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw streven gemeenten en waterschappen ernaar om water medesturend te maken bij ruimtelijke plannen, om zo het waterbeheer meer duurzaam te maken.

Daartoe zijn de *Bestuurlijke notitie Watertoets* en de bijbehorende *Handreiking Watertoets* [4] opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen. De Watertoets verplicht de initiatiefnemer voor ruimtelijke plannen de waterbeheerder (veelal waterschap) in de vroege fase van planontwikkeling (vóór het artikel 10 Bro-overleg en vóór de terinzagelegging) in te schakelen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. De watertoets moet ruimtelijke besluiten toetsen aan de volgende criteria (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000):

§ de activiteit mag in beginsel geen belemmering vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied;

§ geen afwenteling van waterproblemen op andere delen van het deelstroomgebied, betrokken wordt in ieder geval de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren';

§ indien toch een beslissing valt met nadelige gevolgen voor het watersysteem, moet worden aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem op orde te houden.

In navolging van dit beleid is voor de gemeente Lelystad een Waterplan [5] 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 Verkeer en Waterstaat), de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" (WB 21), 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 WB 21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Overleg met Waterschap

Omdat de herinrichting van bestaand stedelijk gebied gevolgen heeft voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen, is het proces van de watertoets gevolgd.

Aanvullend heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan inmiddels overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland. De conclusies uit de gesprekken zijn als volgt.

Watersysteem

Het oppervlaktewater in Lelystad is een structurelement voor een veilig en leefbaar milieu met een hoge belevingswaarde.

Het watersysteem in de Schepenwijk maakt onderdeel uit van het stadswater van Lelystad welke bestaat uit singels en vijvers. Het watersysteem heeft vooralsnog de functie 'stedelijk water'. Het waterplan voorziet in de behoefte om naast 'stedelijk water' tevens onderscheid te maken in 'water voor natuur' en 'water voor beleving'.

Peilbeheer

Het watersysteem van het plangebied is grotendeels onderdeel van het stadswater met een vast streefpeil van NAP -5,40 meter. De vijvers ('water voor natuur') in het Bultpark hebben een hoger peil van NAP -4,90 meter.

Het waterplan voorziet in het streven om een flexibel peilbeheer te voeren. Door het (tijdelijk) opzetten van het waterpeil naar NAP -5,20 meter wordt de negatieve beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit door het grondwater (kwel) voorkomen en wordt de benodigde inlaathoeveelheid van gebiedsvreemd water beperkt. Bovendien vindt berging en vertraging plaats gedurende perioden van neerslag.

Berging

Diverse locaties zullen binnen het plangebied worden heringericht en be-bouwd (waaronder waterwoningen en kleinschalige nieuwbouwwijken). De nieuwe bebouwing resulteert in een netto toename van 37.200 m² verhard oppervlakte.

De totale benodigde oppervlakte aan open water voor berging is onder andere afhankelijk van de toegestane specifieke afvoer (1,5 l/s/ha), de peil-stijging (0,30 m; herhalingsstijd T=10 jaar) en de grootte van de oppervlakte verhard.

De te compenseren oppervlakte open water door de toename van het verhard oppervlak kan worden bepaald op basis van de indicatieve relatie tussen de percentages open water en verhard oppervlak. Uitgaande van een percentage verhard oppervlak van 45% van de Schepenwijk, een toegestane afvoer van 1,5 l/s/ha en een peilstijging van 0,30 m bedraagt het percentage open water circa 8% van de Schepenwijk.

Op basis van het toegenomen verhard oppervlak (37.200 m²) is een extra bergend oppervlak aan open water benodigd van $(8\%/45\% \times 100\% = 17,8\%$ van 37.200 m² =) circa 6.600 m².

In de plannen is circa 20.000 m² extra open water aangegeven. Hiermee wordt de toename van het verhard oppervlak ruimschoots gecompenseerd.

Daarnaast voorziet het waterplan in de herprofilering van bestaande water-gangen (inclusief ecologische verbinding) en de aanleg van een nieuwe watergangen ('water voor natuur') zoals een deel van de waterloop langs de dijk naar de Lage Dwarsvaart.

Wateraf- en aanvoer

Het overtollig water (neerslag en kwel) wordt direct afgevoerd onder vrij verval via vaste (overlaat)stuwten naar de Lage Dwarsvaart. De Lage Dwars-vaart maakt deel uit van de 'lage afdeling' welke wordt bemalen op een peil van N.A.P. -6,20 m. De maximale afvoer uit stedelijk gebied is 1/5 l/s/ha.

Voor de suppletie en de verversing van het open water in het plangebied wordt onder vrijverval water aangevoerd middels de aanvoergracht westelijk langs de spoorbaan en de vijvers (N.A.P. -4,90 m) in het Bultpark.

Het waterplan voorziet in een toekomstige wateraanvoer vanuit het Muse-umkwartier waar gebiedseigen water wordt vastgehouden door infiltratie. Aanvullend kan een circulatie worden gerealiseerd van gebiedseigen water met behulp van het bestaande gemaal in de Zuigerplas.

Watergangen en oevers

In de huidige situatie hebben de singels in het plangebied een water-voe-rende breedte variërend van 4 tot 8 meter bij een waterdiepte variërend van 0,8 tot 1,25 m. De oevers hebben in het algemeen een plasberm met een lichte beschoeiing van hout of kunststof en een talud variërend van 1:2 tot 1:3. Het waterplan voorziet in de aanpassing van de dwarsprofielen van de bestaande watergangen rekening houdend met de functie van de water-gang, de veiligheid (flauw talud) en een minimale waterdiepte (1,25 m en 2,0 m voor vijvers). Daarnaast is in het waterplan aangegeven een eco-logische verbindingzone in te richten van het Zuigerplasbos (noorden) naar de ecologische zone langs de Lage Dwarsvaart (zuiden). De oever van de watergang heeft een breedte van minimaal 15 meter. Het tracé is gedeeltelijk in het plangebied gelegen en volgt zoveel mogelijk de grotere bestaande watergangen in het stedelijk gebied met de functie 'water voor natuur'.

Kunstwerken

In de herinrichtingsplannen voor de Schepenwijk zijn diverse aanpassingen of nieuw te realiseren kruisingen met infrastructuur aangegeven. In het algemeen gaat het hierbij om nieuwe fiets en voetpaden.

Op de kruisingen met open water worden duikers of bruggen aangelegd. In het geval van het realiseren van de, in het waterplan voorziene, eco-logische verbindingzone zal rekening gehouden worden met kunstwerken (ecoduiker e.d.) bij kruisingen met infrastructuur. Voor het realiseren van een flexibel peilbeheer in het openwater van het plangebied zijn aanpassingen van de peilregulerende kunstwerken benodigd. Vaste stuwen worden regelbaar gemaakt.

Riolering en afkoppelen

Het plangebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Het (vuile huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwater-zuiveringsinstallatie aan de westzijde van Lelystad. Het regenwater wordt afgevoerd naar open water. De her in te richten deelgebieden zullen worden gekoppeld aan de bestaande (gescheiden) rioolstelsels. Voor het afstromend regenwater wordt onderscheid gemaakt tussen 'schoon' en 'minder schoon' regenwater.

Dit onderscheid van de regenwaterkwaliteit en de wijze van afvoer zal worden gebaseerd op de uitgangspunten van het waterschap in het Water-beheersplan 2002-2005 'Water in beweging'.

Veiligheid (inundatie)

In de bestaande situatie is in Lelystad een percentage van gemiddeld 3% open water (singels en vijvers) aanwezig. Aan de norm van een toegestane (tijdelijke) peilstijging van 30 cm bij een herhalingstijd van $T = 10$ jaar wordt niet voldaan (bron: 'Evaluatie waterhuishouding Flevoland'). In het ontwerp- waterplan is een verfijning uitgevoerd van de peilstijgingsberekening. De peilstijging is 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. De bepaalde peilstijging van maximaal 35 cm leidt niet tot inundaties en heeft géén directe gevolgen voor de interne veiligheid in het gebied.

Grondwater

De drooglegging in het plangebied bedraagt bij het streefpeil gemiddeld 1,2 m met een minimum van 1,0 m. Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand wordt ter plaatse van de plannen voor herinrichting en nieuwbouw een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gewaarborgd. In-dien nodig zal drainage worden aangelegd. In het geval van het realiseren van flexibel peilbeheer zal rekening gehouden worden met de hoogteligging van de bestaande drainage. Omdat de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, worden geen (grond)wateroverlast-problemen verwacht.

Waterkwaliteit

Ten einde de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren voorziet het waterplan in het vasthouden van water (in perioden van wateroverschot) in het Museumkwartier door infiltratie. Aanvullend kan gebiedseigen water worden geborgen door het instellen van een flexibel peilbeheer.

Daarnaast zullen maatregelen in de her in te richten deelgebieden moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken.

Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de nieuwbouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden.