



Bestemmingsplan

Uitwerkingsplan Galjoen Zuid

**van het bestemmingsplan
Schepenvijk Midden**

september 2007





Uitwerkingsplan Galjoen Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding tot het plan	7
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3. Digitaal bestemmingsplan	9
1.4. 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	14
3.5. Milieuaspecten	16
4. UITGANGSPUNTEN	19
4.1. Stedenbouwkundig plan Galjoen Zuid	19
5. PLANBESCHRIJVING	21
5.1. Juridisch systeem	21
5.2. Toelichting op de bestemmingen	21
5.3. Toelichting op aanvullende bestemmingen	24
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
Bijlagen bij toelichting	29
BIJLAGE 1 Waterparagraaf	31
BIJLAGE 2 Luchtparagraaf	33
BIJLAGE 3 Stedenbouwkundig plan Galjoen Zuid	35

Voorschriften **37**

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	39
Artikel 1. Begripsbepalingen	39
Artikel 2. Wijze van meten	40
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	41
Artikel 3. Groen	41
Artikel 4. Tuin	43
Artikel 5. Verkeer	45
Artikel 6. Verkeer - Verblijf	47
Artikel 7. Water	49
Artikel 8. Wonen - 1	51

Artikel 9.	Wonen - 2	54
Artikel 10.	Wonen - 3	57
Artikel 11.	Wonen - 4	60
Artikel 12.	Wonen - 5	63
Artikel 13.	Woongebouw	66
Artikel 14.	Geluidzone (aanvullende bestemming)	68
HOOFDSTUK 3.	OVERIGE BEPALINGEN	69
Artikel 15.	Anti-dubbeltelbepaling	69
Artikel 16.	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	70
Artikel 17.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	71
Artikel 18.	Algemene wijzigingsbevoegdheden	72
Artikel 19.	Overgangsbepalingen	73
Artikel 20.	Slotbepaling	74
Bijlage bij de voorschriften		75
Bijlage 1	Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	77

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het plan

Het voorliggende plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden zoals dat op 2 maart 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 12 december 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland, op één planonderdeel na, is goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 14 februari 2007 in werking getreden.

In het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is voor het gebied Galjoen Zuid een (globale) uit te werken woondoeleinden bestemming opgenomen. In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming woondoeleinden uitwerken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uitwerkingscriteria. In dit uitwerkingsplan wordt door het toepassen van de uitwerkingsplicht de specifieke, nadere invulling van het gebied Galjoen Zuid met circa 300 woningen vastgelegd.

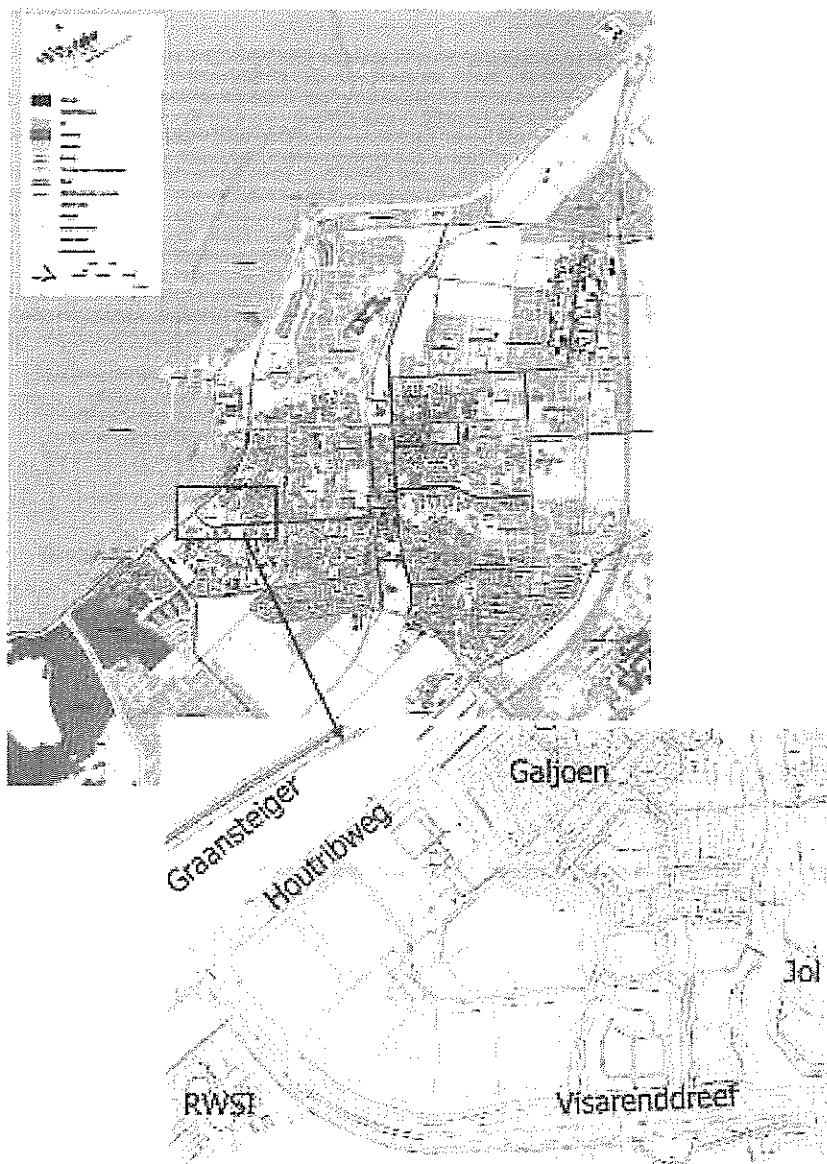
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een uitwerkingsplan voor gebied Galjoen Zuid aan zich gehouden. Dat betekent dat dit uitwerkingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Tijdens de de procedure van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden zijn een aantal vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd voor een deel van de toekomstige woonbebouwing in Galjoen Zuid. Het voorliggende uitwerkingsplan geeft een planologisch-juridisch kader voor de reeds vergunde woonbebouwing. Daarnaast biedt het uitwerkingsplan een toetsingskader voor het deel van de toekomstige woonbebouwing waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Galjoen Zuid ligt in de zuidwestelijke punt van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden en is de enige ontwikkelingsschakel tussen het stedelijke gedeelte van de stad en de kustlijn van Lelystad. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Visarenddreef, aan de westzijde door de Houtribweg, aan de noordzijde door het bestaande woongebied Galjoen en aan de oostzijde door het bestaande woongebied Jol.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied Galjoen Zuid

1.3. Digitaal bestemmingsplan

Het voorliggende uitwerkingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de 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 uitwerkingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Het plan 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 uitwerkingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1.4. Opbouw en toelichting

In deze toelichting wordt een motivering gegeven voor de gewenste ontwikkelingen in Uitwerkingsplan Galjoen Zuid. De toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Huidige situatie) een beeld gegeven van de huidige situatie 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 gelden. Tot slot worden de milieuvoorwaarden benoemd die van belang zijn bij de ontwikkeling van het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor Uitwerkingsplan Galjoen Zuid uiteengezet aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een toelichting op 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

Het gebied Galjoen Zuid is jarenlang in gebruik geweest als sportterrein (onder andere voetbal en tennis) en volkstuintencomplex. Het gebied was ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. De binnen het gebied gevestigde tennisvereniging en volkstuintenvereniging hebben door de voorgenomen woningbouwontwikkeling een nieuwe locatie binnen het gebied gekregen. Deze functies vallen buiten de grens van het uitwerkingsgebied en hebben een directe bestemming gekregen in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden.

3. KADER

Het bestemmingsplan Schepenwijk Midden bevat een beschrijving van het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, de wet- en regelgeving en de milieuaspecten. Deze beschrijving geldt voor het gehele plangebied van Schepenwijk Midden en is daarom ook van toepassing op het deelgebied Galjoen Zuid. In dit hoofdstuk worden daarom kort de relevante conclusies weergegeven en waar nodig wordt specifieker op het deelgebied Galjoen Zuid ingezoomd of zijn de beschrijvingen geactualiseerd.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Deelgebied Galjoen Zuid valt buiten de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal met name het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader moeten vormen. Binnen dat kader dienen de ontwikkelingen in Galjoen Zuid plaats te vinden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan Flevoland

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.

Deelgebied Galjoen Zuid is in het Omgevingsplan aangemerkt als stedelijk gebied. De invulling van Galjoen Zuid met circa 300 woningen is in overeenstemming met het Omgevingsplan 2006.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Lelystad 2015

Het gemeentelijk 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 verdere ontwikkeling zijn belangrijke ambities.

Deelgebied Galjoen Zuid is in het Structuurplan Lelystad 2015 aangemerkt als (toekomstig) woongebied. De invulling van Galjoen Zuid met circa 300 woningen is hiermee in overeenstemming.

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 Bouwprogramma 2007-2011* wordt aangegeven hoe het bouwprogramma wordt gefaseerd en welke prioriteiten worden gesteld.

De ontwikkeling van Galjoen Zuid is in overeenstemming met het bovengenoemde Meerjaren Bouwprogramma.

3.3.3. Beeldkwaliteitsplan Galjoen Zuid

Voor het gebied Galjoen Zuid is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor het te ontwikkelen woongebied zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan is op 2 maart 2006 door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota van 17 juni 2004. Door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is het welstandsadvies voor bouwaanvragen voor Galjoen Zuid gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria.

3.4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Water

Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is het proces van de watertoets gevolgd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben de provincie en het Waterschap ingestemd met de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf.

Kortheidshalve wordt verwezen naar deze waterparagraaf (zie bijlage 1), waarbij nog wordt opgemerkt dat de toename van het verhard oppervlak in Galjoen Zuid, voldoende wordt gecompenseerd door de aanleg van open water in het plangebied.

3.4.2. Ecologische waarden

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, heeft in het kader van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden een toetsing aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (gebiedstoets) en de Flora- en faunawet (soortentoets) plaatsgevonden.

Gebiedstoets

Galjoen Zuid is gelegen in de nabijheid van het Vogelrichtlijngebied Markermeer/IJsselmeer. Vanwege de omvang en de ligging nabij het Vogelrichtlijngebied verdient deze nieuwe bouwlocatie specifieke aandacht. Om de volgende redenen mag worden aangenomen dat bij deze nieuwbouwlocatie geen sprake zal zijn van een externe werking:

- I. de woonwijk gaat op in de bestaande stedelijke structuur. De huidige grens van het bestaand stedelijk gebied wordt met de komst van de nieuwe woonwijk evenwijdig aan de Houtribweg doorgetrokken;
- II. het vogelrichtlijngebied wordt door de Oostvaardersdijk van het gebied Galjoen Zuid afgeschermd. Verstoring van het vogelrichtlijngebied in de vorm van licht en geluid is daarmee niet te verwachten;
- III. het ten zuiden gelegen industrieterrein Noordersluis is in dit geval gezien de activiteiten en de ligging bepalend voor de mate waarin de waarden in dit gebied worden beïnvloed.

Op basis hiervan kan ten aanzien van dit specifieke project worden geconcludeerd dat het toegevoegd effect daarom niet zodanig is dat dit leidt tot een extra significant effect op de waarden in het vogelrichtlijngebied.

Soortentoets

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan (of vrijstelling daarvan), maar bij de werkelijke uitvoering van het plan.

In 2003 is een inventariserend onderzoek uitgevoerd. In het gebied komen een aantal beschermde diersoorten voor. Het gaat om in een Nederlandse woonwijk algemeen voorkomende soorten, verwacht mag worden dat bij de realisering van de projecten de populatie van deze soorten niet wordt bedreigd.

Inmiddels is een ontheffing aangevraagd voor de rietorchis.

3.4.3. Archeologische waarden

Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is een bureauonderzoek (maart 2003) uitgevoerd naar de archeologische verwachtingen in het plangebied Schepenwijk Midden. In het onderzoek is vastgesteld dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet voor 100% kan worden uitgesloten. Echter door de aanwezigheid van de stedelijke bebouwing en diepe paalfunderingen is de kans minimaal dat behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, laat staan verloren gaan.

Bovendien is door de diepteligging van archeologisch relevante lagen de kans gering dat de archeologische waarden aangetoond kunnen worden. Een uitgebreider, vlakdekkend vooronderzoek is in dit geval niet nodig.

3.4.4. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen schrijft voor dat bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening grenswaarden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen) moeten worden aangehouden. Dit voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.

In het gebied Schepenwijk Midden zijn op de bedrijventerreinen Jol en Kempenaar drie verkooppunten voor motorbrandstoffen met LPG gevestigd.

Voor het plaatsgebonden risico van deze LPG-tankstations geldt dat nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen een afstand van 45 meter (10^{-6} contour) van het vulpunt van de tankstations. Het gebied Galjoen Zuid ligt niet binnen deze afstand.

Voor het groepsrisico van de LPG-tankstations is er sprake van een invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico bepaald moet worden. Het invloedsgebied is een cirkel van 150 meter rond het vulpunt. Het gebied Galjoen Zuid ligt niet binnen dit invloedsgebied.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen levert dus geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van Galjoen Zuid.

3.4.5. Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen expliciet getoetst moet worden en voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is daarom bekeken welke invloed de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied hebben op de luchtkwaliteit.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de luchtkwaliteitsparagraaf (zie bijlage 2) uit het bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Specifiek voor Galjoen Zuid wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van dit gebied slecht een minimale invloed op de 24 uur norm voor PM_{10} (fijn stof) heeft. Deze verslechtert met 1 overschrijding per jaar. De 24 uur norm voor PM_{10} wordt niet overschreden, de waarden blijven ruim onder de norm. Geen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit wordt overschreden.

3.5. Milieuaspecten

3.5.1. Geluid

Industrielawaai bedrijventerrein Noordersluis

Ten zuiden van het gebied Galjoen Zuid ligt het bedrijventerrein Noordersluis dat op grond van de Wet geluidhinder is gezoneerd. In het bestemmingsplan Geluidszone Noordersluis 2000 is de geluidszone planologisch vastgelegd. Een deel van de zone loopt over het gebied Galjoen Zuid. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. De geluidszone is op de plankaart van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden als aanvullende bestemming weergegeven. Voor de duidelijkheid is op de plankaart van dit uitwerkingsplan de geluidszone vanwege het bedrijventerrein Noordersluis ook weergegeven.

Verkeerslawaaï Houtribweg en Visarenddreef

Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidscontouren van de diverse wegen in het plangebied. Voor het deelgebied Galjoen Zuid zijn de Houtribweg en de Visarenddreef van belang. De geluidsbelasting vanwege de Visarenddreef voldoet door de aangehouden royale afstand tussen Visarenddreef en woonbebouwing aan de voorkeurswaarde van 50 decibel. Alleen bij 9 woningen in de oosthoek van het gebied langs de Visarenddreef wordt de voorkeurswaarde overschreden. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet er echter in dat de gevels van de betreffende woningen als dove gevel worden uitgevoerd. Door deze maatregel zijn de gevels vrijgesteld van de eisen voor maximale geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen langs de Houtribweg zijn op dezelfde afstand geprojecteerd als de bestaande woningen langs de Houtribweg. De geluidsbelasting op de eengezinswoningen langs de Houtribweg voldoet aan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting op de gestapelde woningen langs de Houtribweg bedraagt maximaal 52 decibel. Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben daarom op 13 oktober 2005 een hogere waarde van 52 decibel verleend voor de gestapelde woningen.

De verleende hogere waarde is ruimtelijk vertaald op de plankaart van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden door het opnemen van een aanduiding 'geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan'. Hiermee wordt gewaarborgd dat de nieuwe woningen op voldoende afstand van de weg worden gerealiseerd.

3.5.2. Bodemkwaliteit

Inleiding

Door Almad Eco B.V. zijn in juli 2004 en april 2006 bodemonderzoeken uitgevoerd op de locatie Galjoen – Zuid te Lelystad. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm voor verkennend onderzoek (NEN 5740 en NVN 5720). Daar waar sprake was van de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal is het onderzoek uitgebreid overeenkomstig de norm voor asbestonderzoek in bodem, NEN 5707. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportages met documentnummer 040515, d.d. 27 september 2004 en documentnummer 060330, d.d. 24 mei 2006.

Resultaten onderzoek

De aanwezigheid van PAK in de grond lijkt gerelateerd aan de aanwezigheid van koolas in het betreffende monster. Het EOX-gehalte fungeert als signaal voor een eventuele aanwezigheid van organische halogeenverbindingen, zoals bestrijdingsmiddelen. Het EOX-gehalte in de bovengrond is in geringe mate verhoogd, maar geeft geen aanleiding tot het bepalen van individuele halogeenverbindingen.

De verhoogde waarden voor chroom, nikkel, lood en minerale olie in de grond kunnen uit de beschikbare gegevens niet verklaard worden. De aangetroffen waarden zijn zodanig laag dat voor de beoogde bestemmingen geen gevaar voor de volksgezondheid is te verwachten.

De verhoogde waarden voor arseen, chroom en vluchtige aromaten (waaronder xylenen) in het grondwater worden in Lelystad regelmatig aangetroffen. Het betreft hier waarschijnlijk een verhoogd achtergrondniveau. De aangetroffen waarden zijn zodanig laag dat voor de beoogde bestemmingen geen gevaar voor de volksgezondheid is te verwachten.

Uit het waterbodemonderzoek blijkt dat in het slibmengmonster de streefwaarde wordt overschreden voor minerale olie. Getoetst aan de normen in de vierde Nota waterhuishouding wordt het slib ingedeeld in klasse 1: het slib kan langs de watergang op het land worden verspreid. Verspreiding in het water is toegestaan als er geen verslechtering van de ontvangende bodem optreedt.

Uit het onderzoek blijkt ten aanzien van asbest het volgende: In een bosrand is asbestverdacht zwerfvuil aangetroffen. Dit is middels een "handpicking" actie opgeruimd waarna het terrein is uitgekeurd (rapportage 040515, d.d. 26 januari 2005). Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er zintuigelijk geen afwijkingen waargenomen zijn. Het gehalte asbest in de geanalyseerde monsters is in alle gevallen lager dan de detectiegrens. Uit het nader asbestonderzoek ter plaatse van de voormalige volkstuinten blijkt dat in 4 van de 15 ruimtelijke eenheden (RE's) op het maaiveld asbesthoudend materiaal is aangetroffen. In de gegraven sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook in de grondmengmonsters is door het laboratorium geen asbest aangetoond. In alle ruimtelijke eenheden is de aangetroffen concentratie asbest lager dan de interventiewaarde. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal is van de locatie afgevoerd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat de bodem – gelet op het voorgenomen gebruik – niet voldoet aan de daarvoor gestelde milieukwaliteit en zijn dientengevolge geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten.

3.5.3. Aanwezigheid kabels, leidingen en straalpaden

In het noordelijk deel van Galjoen Zuid ligt een hoofdrioolpersleiding. Deze leidingen zijn op de plankaart van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden aangeduid via een aanvullende (dubbel)bestemming. Binnen deze zone voor leidingen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Via een binnenplanse vrijstelling is het mogelijk vrijstelling van deze bepaling te verlenen. Het stedenbouwkundig plan voor Galjoen Zuid voorziet in bebouwing ter plaatse van de rioolpersleiding. De betreffende leiding is in verband met de ontwikkeling van Galjoen Zuid echter geheel verwijderd, zodat bebouwing geen problemen oplevert.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Stedenbouwkundig plan Galjoen Zuid

Voor het gebied Galjoen Zuid is een stedenbouwkundig plan en een bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld, waarmee de gemeenteraad op 8 september 2005 heeft ingestemd.

Woningbouwprogramma

In het plangebied worden in totaal circa 320 woningen gerealiseerd, variërend van appartementen tot grondgebonden woningen.

Stedenbouwkundig plan

Vanuit de bestaande en omliggende woongebieden Galjoen en Jol is de bebouwing van Galjoen Zuid nog de enige mogelijkheid om een goede stedenbouwkundige koppeling te maken tussen het achterland, de stad, en de kust met zijn ontwikkeling.

Aan de zuidwestzijde van de Houtribweg bevindt zich het plangebied Graansteiger, één van de kustontwikkelingen. In de stedenbouwkundige opzet van Graansteiger zijn een aantal zichtlijnen van en naar de kust opgenomen. De zichtlijnen vanaf de kust zijn als uitgangspunt genomen voor de stedenbouwkundige opzet van het westelijke gedeelte van Galjoen – Zuid. Eén zichtlijn wordt in het plangebied als een verharde weg profiel opgenomen en de andere zichtlijn wordt met een waterprofiel ingevuld.

Het oostelijke gedeelte van het plangebied sluit qua bebouwingsrichting aan op het bestaande woongebied Galjoen, zodat ook hier natuurlijke lijnen met bestaande (woon)bebouwing ontstaan.

Parallel aan de bebouwingslijn, gecreëerd door de geluidscontour vanwege het wegverkeer van de Houtribweg, worden twee rijen rijwoningen gesitueerd. Door hun hoogte en gesloten wandvorming hebben deze woningen een stedelijke uitstraling die zorgt voor zowel een begeleiding als een gezicht aan de westelijke zijde van het plan. Achter deze woningen zullen rijwoningen, 2 onder een kap en vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Vanwege de geluidscontour van het bedrijventerrein Noordersluis, moet de afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de (middenberm van de) Visarenddreef circa 77.5 meter bedragen. De zone tussen Visarenddreef en woningen is reeds ingevuld met een volkstuintencomplex en tennisbanen. Deze functies vallen overigens buiten het gebied van het uitwerkingsplan en zijn opgenomen in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden.

De hoogte van de grondgebonden woningen varieert van 2 tot maximaal 3 bouwlagen. Het appartementencomplex langs de Houtribweg heeft een hoogte van 5 bouwlagen, en de appartementen, opgenomen in de parallel aan elkaar gelegen rijbebouwing in de zuidwesthoek van het plan hebben een bouwhoogte van 3 bouwlagen.

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor een groot gedeelte ontsloten via de bestaande aansluiting van de Visarenddreef. De woningen ten westen en ten oosten van deze aansluiting takken hier op aan. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluiting op de Houtribweg aangelegd.

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen in Galjoen Zuid is het volgende overzicht van parkeerkerncijfers gebruikt.

Parkeerkerncijfers woningen		
	Minimum	Maximum
Woning duur (per woning)	1,9	2,1
Woning midden (per woning)	1,7	1,9
Woning goedkoop (per woning)	1,4	1,7

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridisch systeem

Dit plan is een uitwerking van deelgebied II-L (Galjoen Zuid) uit het bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Galjoen Zuid heeft in het moederplan de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)". Daarbij horen een aantal uitwerkingsregels die in acht moeten worden genomen bij het uitwerken van de bestemming.

De voorschriften van dit uitwerkingsplan moeten in samenhang met de voorschriften van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden worden gelezen. In verschillende artikelen van de voorschriften van dit uitwerkingsplan wordt dan ook volstaan met slechts de verwijzing naar de desbetreffende artikelen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

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 t/m 5

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en daken/kapvorm. 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 Galjoen Zuid vijf woonbestemmingen te onderscheiden. Het onderscheid komt bij de verschillende bestemmingen 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 of geen verplichte kap en dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woondoeleinden:

Woondoeleinden	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	twee bouwlagen met kap.	max 6,00 m	max 10,00 m	30°- 60°
2	twee bouwlagen met kap	max 6,00 m	max 8,00 m	max 30°
3	twee bouwlagen zonder kap	-	max 7,00 m	-
4	drie bouwlagen met kap	max 9,00 m	max 10,50 m	30°- 60°
5	drie bouwlagen zonder kap	-	max 10,50 m	-

De (oorspronkelijke) hoofdgebouwen zijn vastgelegd in een bouwvlak.

Om te voorkomen dat de bouwpercelen worden volgebouwd, is bepaald dat de

gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mag bedragen.

Erfbebouwingsmogelijkheden

Voor elke type woondoeleinden gelden dezelfde erfbebouwingsbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en gebruiksvoorschriften. Een toelichting op deze bepalingen volgt hierna.

Per hoofdgebouw mag maximaal 50 m² aan erfbebouwing worden gerealiseerd.

De uitbreidingsmogelijkheden voor erfbebouwing worden geboden buiten het bouwvlak; het hoofdgebouw is immers vastgelegd in het bouwvlak.

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 vrijstelling bestaat de mogelijkheid om voor de huisvesting van minder validen een groter oppervlak aan- en uitbouwen en 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 uitwerkingsplan 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 mag 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 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 voorschriften). 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.

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. Wonen - Woongebouw

Het appartementencomplex langs de Houtribweg is onder de bestemming "Woongebouw" gebracht. De situering is vastgelegd door middel van een bouwvlak. De maximale bouwhoogte (16,00 meter) is weergegeven op de plankaart. Dit geldt eveneens voor een aantal appartementen in de parallel aan elkaar gelegen rijenwoningbouw in de zuidwesthoek van het plan, de maximale bouwhoogte (10 meter) is eveneens op de kaart weergegeven.

5.2.4. Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de groenelementen in het plangebied. Het gaat hier om groen dat in de ruimtelijke hoofdopzet van Galjoen Zuid een structurele rol vervult, zoals bijvoorbeeld de groenstroken langs de Visarenddreef en de groenstroken langs de waterpartijen. Naast de groenelementen zijn ook bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterpartijen en parkeervoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Binnen de groenbestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk.

5.2.5. 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 alle (woon)straten in Galjoen Zuid. Naast (woon)straten vallen hier ook pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterpartijen onder.

5.2.6. Verkeer

Onder deze bestemming vallen alle wegen met een externe (doorgaande) ontsluitingsfunctie. In dit uitwerkingsplan betreft dit de Visarenddreef en Houtribweg. Binnen deze bestemming staat niet de verblijfsfunctie, maar de verkeersfunctie voorop. De inrichting van de wegen is hier ook op afgestemd.

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

5.2.7. Water

De waterlopen en waterpartijen in het plangebied, met bijbehorende oevers, bermen en beplanting, vallen onder de bestemming "Water". Bruggen, duikers en dammen vallen ook onder deze bestemming.

5.3. Toelichting op aanvullende bestemmingen

Geluidzone

De aanvullende bestemming "Geluidzone" heeft betrekking op de geluidzone van het bedrijventerrein Noordersluis. Deze zone ligt voor een deel over de gronden binnen het uitwerkingsplan Galjoen Zuid, deelplan 1. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, worden gebouwd. De bestemming "geluidzone" is op de plankaart van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden opgenomen, maar is voor de duidelijkheid ook op de plankaart van het uitwerkingsplan aangeduid.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is een procedurebepaling voor het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. De procedure voor uitwerkingsplannen houdt in dat het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende vier weken ter inzage ligt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt na de termijn van terinzagelegging een besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Het ontwerp "Uitwerkingsplan Galjoen Zuid", heeft met ingang van 20 augustus 2007, tot 18 september 2007 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project Galjoen Zuid maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan 1, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden, is een gebiedsexploitatie voor het gebied Wijkontwikkelingsplan opgesteld. Een gebiedsexploitatie is breder dan een grondexploitatie; in een grondexploitatie worden alleen activiteiten en werken opgevoerd die te maken hebben met het grondproductieproces, terwijl in een gebiedsexploitatie ook groot onderhoud en sociale projecten worden meegenomen. De investeringen die in het gebied van het Wijkontwikkelingsplan plaatsvinden, worden gedragen door de grondopbrengsten uit woningbouw, winkels en voorzieningen.

In het kader van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is de financiële haalbaarheid al aangetoond voor het gehele gebied Schepenwijk Midden.

