

Uitwerkingsplan III van het bestemmingsplan HanzePark

Inhoudsopgave

Toelichting	3
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding tot het plan	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3. Digitaal bestemmingsplan	4
1.4. Opbouw en toelichting	4
2. DE HUIDIGE SITUATIE	6
3. KADER	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Gemeentelijk beleid	7
3.4. Wet- en regelgeving	8
3.5. Milieuaspecten	9
4. UITGANGSPUNTEN	10
4.1. Stedenbouwkundig plan HanzePark	10
5. PLANBESCHRIJVING	11
5.1. Juridisch systeem	11
5.2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	13
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
Regelingen	15
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	16
Artikel 1. Begripsbepalingen	16
Artikel 2. Wijze van meten	17
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELINGEN	18
Artikel 3. Tuin	18
Artikel 4. Verkeer en verblijf	20
Artikel 5. Wonen - 1	22
Artikel 6. Wonen - 2	25
Artikel 7. Wonen - 3	28
HOOFDSTUK 3. OVERIGE REGELINGEN	32
Artikel 8. Anti-dubbeltelbepaling	32
Artikel 9. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	33
Artikel 10. Algemene vrijstellingsbevoegdheid	34
Artikel 11. Algemene wijzigingsbevoegdheden	35
Artikel 12. Overgangsbepalingen	36
Artikel 13. Slotbepaling	37
Bijlage bij de regelingen	38
Bijlage 1 Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	39

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het plan

Het voorliggende plan is een gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan HanzePark zoals dat op 25 januari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 8 mei 2007 door het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland is goedgekeurd. In het bestemmingsplan HanzePark is voor het plangebied een bestemming woondoeleinden (uit te werken) 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 53 woningen vastgelegd.

Het voorliggende uitwerkingsplan geeft een planologisch-juridisch toetsingskader voor de te bouwen woningen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de noordelijke deel van het bestemmingsplan HanzePark Het gebied wordt aan de zuid- en oost-, west- en noordzijde begrensd door toekomstige woningbouw.

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 1985 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 het totale plangebied, waar de 53 woningen een onderdeel van zijn. 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 het Rijk, 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 het plangebied 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

De toenmalige buurt Schouw Oost werd in de periode 1975 tot 1978 gerealiseerd. Inmiddels zijn alle woningen in het gebied van HanzePark gesloopt vanwege milieutechnische problemen inzake asbest in de woningen. In het gebied van de HanzePark zijn reeds nieuwbouw woningen gerealiseerd.

3. KADER

Het bestemmingsplan HanzePark 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 HanzePark en is daarom ook van toepassing op het deelplangebied. In dit hoofdstuk worden daarom kort de relevante conclusies weergegeven en waar nodig wordt specifiek op het deelplangebied ingezoomd of zijn de beschrijvingen geactualiseerd.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Deelplangebied 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 HanzePark 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, Waterhuishoudingplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid.

Het gebied is in het Omgevingsplan aangemerkt als stedelijk gebied. De invulling van HanzePark met circa 850 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 verstreken 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.

Dit deelplangebied is in het Structuurplan Lelystad 2015 aangemerkt als woongebied. De invulling van HanzePark met circa 850 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 HanzePark, en daarmee dit uitwerkingsplan, is in overeenstemming met het bovengenoemde Meerjaren Bouwprogramma.

3.3.3. Beeldkwaliteitplan HanzePark

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor het te ontwikkelen woongebied zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan is op 24 november 2005 door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota van 17 juni 2004. Door vaststelling van het beeldkwaliteitplan is het welstandsadvies voor bouwaanvragen voor HanzePark gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria.

3.4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Water

Voor het bestemmingsplan HanzePark 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, waarbij nog wordt opgemerkt dat de toename van het verhard oppervlak in HanzePark, 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 HanzePark een toetsing aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (gebiedstoets) en de Flora- en faunawet (soortentoets) plaatsgevonden.

Gebiedsbescherming

Aangezien het Markermeer de meest nabij gelegen speciale beschermingszone Natura-2000 voor het onderhavige plangebied is, is met zekerheid vast te stellen dat geen significante negatieve effecten kunnen optreden. Dit houdt in dat bij de inrichting en de uitvoering van de voorgenomen plannen in HanzePark geen extra maatregelen noodzakelijk zijn ter bescherming van de aanwezige waarden in het Natura-2000 gebied.

Soortenbescherming

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 het bestemmingsplan HanzePark is ruim aandacht besteed aan flora en fauna. Bij dit uitwerkingsplan wordt hier kortheidshalve naar verwezen.

3.4.3. Archeologische waarden

Op 5 november 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland een lijst vastgesteld waarop voor de gemeente Lelystad gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie uitgesloten zijn. Het betreft ondermeer de plangebieden binnen de bestaande stad. Het onderhavige plangebied valt binnen de bestaande stad. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische inventarisatie uit te voeren.

3.4.4. Externe veiligheid

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een spoorverbinding, de Flevolijn. Momenteel wordt de aanleg van de Hanzelijn voorbereid die grotendeels over hetzelfde tracé zal lopen. De Hanzelijn zal worden ingezet voor zowel personenvervoer als voor vervoer van goederen. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn onderzocht.

Conform de intentieovereenkomst is de zone van 30 meter in het plangebied in acht genomen. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat het ministerie van verkeer en waterstaat op basis van de afspraken heeft aangegeven dat zij voor de ingebruikname van de Hanzelijn zodanige maatregelen treft dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet langer zal worden overschreden. Dit uitwerkingsplan valt niet binnen het gebied waar de interne veiligheid in het geding is.

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 HanzePark is daarom bekeken welke invloed de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied hebben op de luchtkwaliteit.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de luchtkwaliteitparagraaf (zie bijlage 2) uit het bestemmingsplan HanzePark.

3.5. Milieuaspecten

3.5.1. Geluid

Voor de woningen in het gebied van deze uitwerking blijft de geluidbelasting voldoen aan de voorkeursgrenswaarden of ligt daaronder.

3.5.2. Bodemkwaliteit

Binnen het gehele plangebied HanzePark hebben buiten de verwerking van asbesthoudende bouwmaterialen geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Binnen het plangebied hebben zich, voor zover bekend, geen calamiteiten van milieuhygiënische aard voorgedaan. Vanwege de in de gesloopte woningen op grote schaal toegepaste asbesthoudende bouwmaterialen is het grootste deel van HanzePark onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Naar aanleiding hiervan heeft een grootschalige sanering plaatsgevonden. In het door de provincie goedgekeurde evaluatierapport is vastgesteld dat de asbestverontreiniging is verwijderd tot een concentratie onder de landelijke norm van 100 mg/kg.ds gewogen. Op basis van de gegevens uit het historisch bodemonderzoek valt te verwachten dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Stedenbouwkundig plan HanzePark

Woningbouwprogramma

In HanzePark worden in totaal ruim 850 woningen gerealiseerd. Het betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen variëren in type van rijwoningen tot vrijstaande woningen.

Stedenbouwkundig plan

Dit uitwerkingsplan maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan dat voor het totale gebied van HanzePark is gemaakt.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridisch systeem

Dit plan is een uitwerking van het gebied HanzePark uit het bestemmingsplan HanzePark. HanzePark 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 regels van dit uitwerkingsplan moeten in samenhang met de voorschriften van het bestemmingsplan HanzePark worden gelezen. In verschillende artikelen van de regels 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 gebruik- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

5.2.1. Wonen

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

De woningen in het plangebied worden uitgevoerd als woningtype "twee bouwlagen met kap", vrijstaand en in een rij..

De hoofdgebouwen zijn vastgelegd in een bouwvlak op de plankaart.

Om te voorkomen dat de bouwpercelen van woningen worden volgebouwd, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mag bedragen.

Erfbebouwingmogelijkheden

Voor elke type woondoeleinden binnen HanzePark gelden dezelfde erfbebouwingbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en gebruiksvoorschriften.

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 hoogte, dakopbouw 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, wel mag een deel van de tuin gebruikt worden voor een parkeerplaats.

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

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan HanzePark 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. Op grond van artikel 3.6, lid 5, van de nieuwe Wro is artikel 3:4 van de Wet algemene bestuursrecht van toepassing en dient het uitwerkingsplan 6 weken ter visie te liggen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders neemt na de termijn van terinzagelegging een besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project HanzePark maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan 1, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan HanzePark. In het kader van het bestemmingsplan HanzePark is de financiële haalbaarheid al aangetoond voor het gehele gebied HanzePark.