



LELYSTAD

Wijzigingsplan Parkeiland

Wijziging van het bestemmingsplan
Scheepenvijk Midden, gebiednummer: II-W

Wijzigingsplan





Wijzigingsplan Parkeiland

Inhoudsopgave

Toelichting		4
1. INLEIDING		4
1.1. Aanleiding tot het plan		4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied		4
1.3. Digitaal bestemmingsplan		6
1.4. Opbouw en toelichting		6
2. DE HUIDIGE SITUATIE		7
3. KADER		7
3.1. Rijksbeleid		7
3.2. Provinciaal beleid		8
3.3. Gemeentelijk beleid		8
3.4. Wet- en regelgeving		9
3.5. Milieuaspecten		12
4. UITGANGSPUNTEN		14
4.1. Stedebouwkundig plan Parkeiland		14
5. PLANBESCHRIJVING		17
5.1. Juridisch systeem		17
5.2. Toelichting op de bestemmingen		17
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		20
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID		20
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		20
BIJLAGE 1	VOORBEELD	20
Voorschriften	21	
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN		21
Artikel 1.	Begripsbepalingen	21
Artikel 2.	Wijze van meten	27
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN		29
Artikel 3.	Groen	29
Artikel 4.	Tuin	31
Artikel 5.	Verkeer - Verblijf	33
Artikel 6.	Water	35
Artikel 7.	Wonen - 1	37
Artikel 8.	Wonen - 2	40
Artikel 9.	Wonen - 3	44
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN		46
Artikel 10.	Anti-dubbeltelbepaling	46
Artikel 11.	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	46
Artikel 12.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	46
Artikel 13.	Vrijstellingsprocedure	46

HOOFDSTUK 4.	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	46
Artikel 14.	Overgangsbepalingen	46
Artikel 15.	Slotbepaling	46
BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN		47
Bijlage 1	Aan-huis-verbonden-beroepen	47

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het plan

Het voorliggende plan is een wijziging 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 zijn voor het gebied Parkeiland (op de plankaart aangegeven als het gebied II-W) de bestemmingen Groenvoorzieningen en Water opgenomen. In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemmingen mogen wijzigen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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 het (deel-)gebied Parkeiland. Het voorliggende wijzigingsplan geeft een planologisch-juridisch kader voor de reeds vergunde woonbebouwing. Daarnaast biedt het wijzigingsplan een toetsingskader voor het deel van de toekomstige woonbebouwing waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Parkeiland ligt in het centrum van het bestemmingsplan Schepenwijk Midden. Het gebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door het bestaande woongebied Jol, aan de noordzijde door het bestaande woongebied Punter en aan de oostzijde door de Westerdreef.

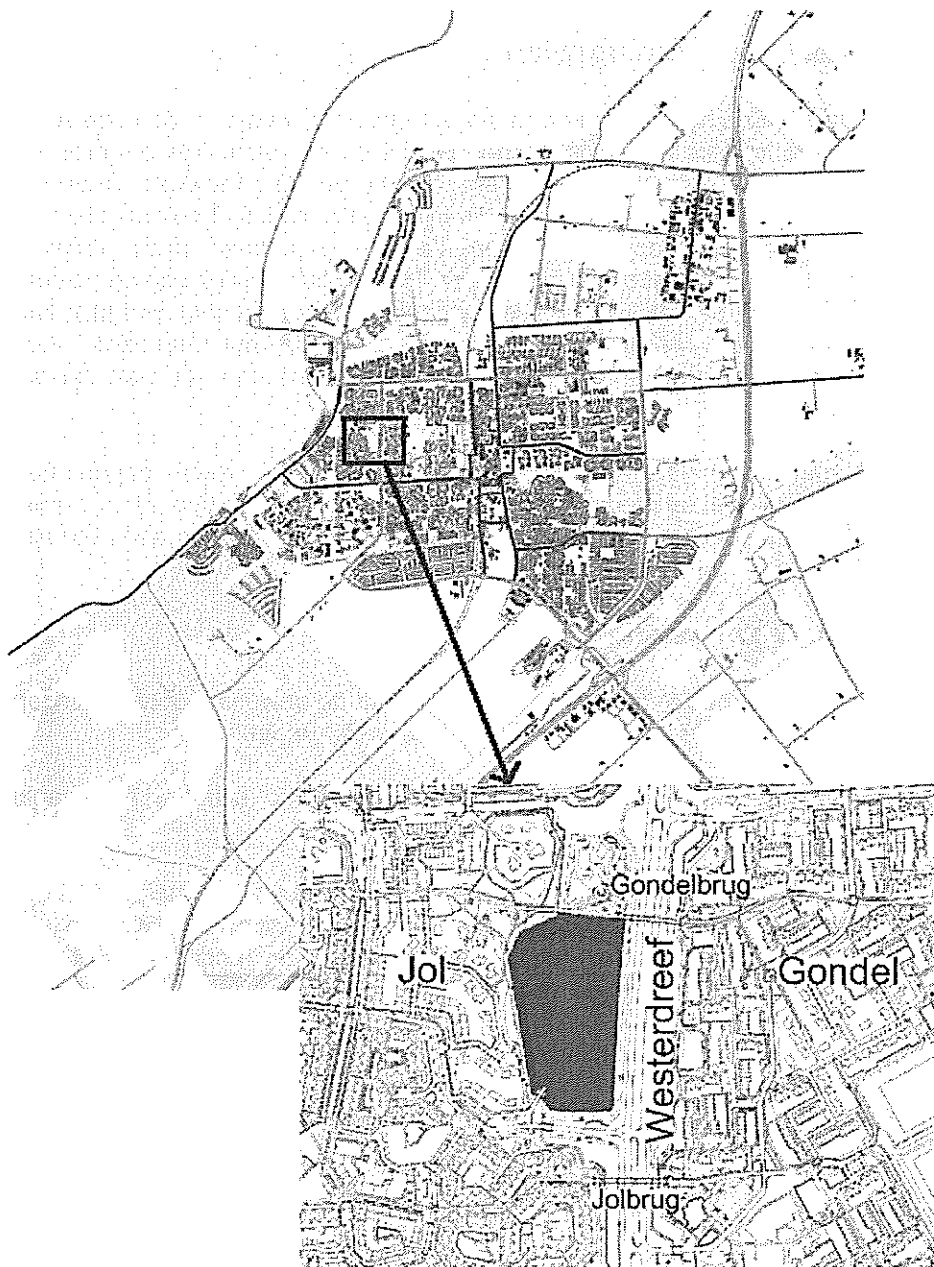


Fig 1: De ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3. Digitaal bestemmingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 (deel-)gebied Parkeiland. 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 (Uitgangspunten) worden de uitgangspunten voor het plangebied Parkeiland 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 Parkeiland is jarenlang in gebruik geweest als volkstuinencomplex. Het gebied was ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. De binnen het gebied gevestigde volkstuinvereniging heeft door de voorgenomen woningbouwontwikkeling een nieuwe locatie binnen het gebied gekregen. Deze functie valt nu buiten de grens van het wijzigingsgebied en heeft een directe bestemming gekregen in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden.



Fig 2: Luchtfoto voormalig volkstuinen complex Jol (Parkeiland)

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 Parkeiland. In dit hoofdstuk worden daarom kort de relevante conclusies weergegeven en waar nodig wordt specifieker op het deelgebied Parkeiland ingezoomd of zijn de beschrijvingen geactualiseerd.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Deelgebied Parkeiland 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 Parkeiland plaats te vinden.

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.

Deelgebied Parkeiland is in het Omgevingsplan aangemerkt als stedelijk gebied. De invulling van Parkeiland met circa 33 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 Parkeiland is in het Structuurplan Lelystad 2015 aangemerkt als (toekomstig) woongebied. De invulling van het plangebied Parkeiland met 33 woningen is hiermee in overeenstemming.

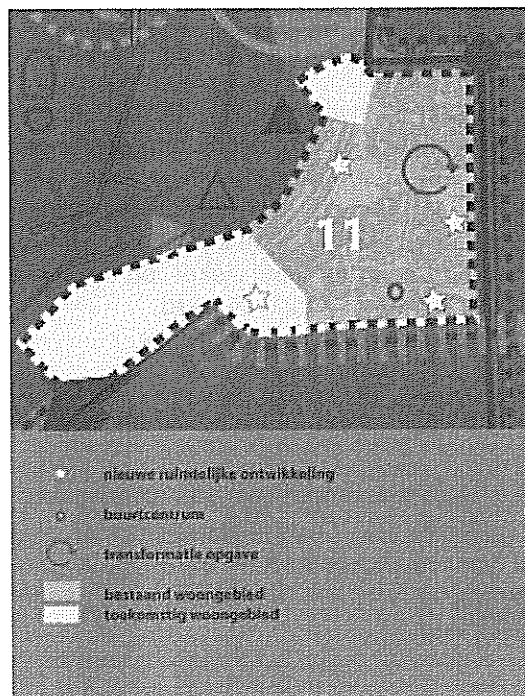


Fig 3: Deelkaart Structuurplan Lelystad 2015

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 Parkeiland is in overeenstemming met het bovengenoemde Meerjaren Bouwprogramma.

3.3.3. Nota van Uitgangspunten Parkeiland

Voor het gebied Parkeiland is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor het te ontwikkelen woongebied zijn opgenomen. De Nota van Uitgangspunten heeft de inspraak doorlopen en is vervolgens vastgesteld door de projectgroep WOP I.

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 Parkeiland, 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

Parkeiland is gelegen in de nabijheid van het Vogelrichtlijngebied Markermeer/IJsselmeer. Vanwege de omvang en de ligging van het plangebied zijn geen nadelige effecten op het Vogelrichtlijngebied te verwachten. 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;

- II. het vogelrichtlijngebied wordt door de wijken Galjoen, Jol en Punter van het gebied Parkeiland afgeschermd. Verstoring van het vogelrichtlijngebied in de vorm van licht en geluid is daarmee niet te verwachten;

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 2006 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. Tijdens het onderzoek is specifiek gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen, maar die werden in het gebied niet aangetroffen. In de drie bomen op het terrein zijn ook geen gaten aangetroffen waar vleermuizen eventueel zouden kunnen huizen.

Op het terrein zijn twee beschermde plantensoorten aangetroffen. De zwanebloem en de rietorchis. De zwanebloem wordt vermeld in Tabel 1 en valt daarmee onder de algemene vrijstellingsregeling. De rietorchis is opgenomen in Tabel 2. Voor de rietorchis is een ontheffing aangevraagd bij de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De minister heeft de gevraagde ontheffing verleend

3.4.3. Archeologische waarden

Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingen in het plangebied Schepenwijk Midden. Het onderzoek is aangevuld met een controlerend booronderzoek (rapport V84, 13 mei 2003). Op basis van het onderzoek en de aanvullende boringen is geconcludeerd dat de kans op archeologie bijzonder klein is. In de boring zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van prehistorische vindplaatsen.

Voor wat betreft scheepswrakken kan het volgende worden gesteld. Scheepswrakken laten zich moeilijk opsporen. Het betreft kleine puntlokaties waarbij de landschappelijke situering geen enkele rol speelt bij het bepalen van een eventuele verwachting. Schepen kunnen immers overal vergaan. Theoretisch is er dus altijd een kans dat zich in het plangebied nog een scheepswrak bevindt. Bij toekomstige booronderzoeken of bodemontsluitingen dient hierop te worden gelet.

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 Parkeiland ligt niet binnen deze afstand.

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

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

3.4.5. Luchtkwaliteit

Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan, moet het plan worden getoetst op het Besluit luchtkwaliteit.

Wettelijk kader

Grenswaarden

Het Besluit luchtkwaliteit is de Nederlandse implementatie van EU -regelgeving over luchtkwaliteit. Het Besluit is in oktober 2001 van kracht geworden en in 2005 herzien. In de Algemene maatregel van bestuur (AMvB) 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

Eveneens wordt voor de uitkomsten gebruik gemaakt van de correctie voor de aanwezigheid van zeezout in de achtergrondconcentratie op basis van de meetregeling luchtkwaliteit 2005.

Berekeningen

Voor de toetsing op het Besluit wordt gebruik gemaakt van het 'Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit' van het Ministerie van VROM en de

'Handreiking luchtkwaliteit' van de Provincie Flevoland. In deze handreiking wordt gesteld dat bij een verkeersaantrekkende werking die kleiner is dan 500 motorvoertuigen per etmaal, er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan veroorzaakt geen verkeersaantrekkende werking van die omvang. Het bouwplan behelst de bouw van ongeveer 40 woningen. Dat leidt tot een verkeersaantrekkende werking van ongeveer 240 motorvoertuigen per etmaal. Bij de toets op het Besluit kan daarom worden volstaan met het inzichtelijk maken van de achtergrondconcentraties voor de diverse stoffen op de bouwplaats.

Resultaten

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten van het rekenmodel weergegeven voor de belangrijkste stoffen (Stikstofdioxide en de zwevende deeltjes (PM₁₀)), voor de autonome situatie en inclusief de zeezoutcorrectie.

Stof, toetsingsperiode	Grenswaarde [µg/m ³]	2007 [µg/m ³]	2010 [µg/m ³]	2015 [µg/m ³]	Overschrijding [Ja / Nee]
NO ₂ , jaargemiddelde	40	22.0	20.3	17.4	Nee
PM ₁₀ , jaargemiddelde	40	19.9	17.6	16.4	Nee
PM ₁₀ , 24 uur gemiddelde	50, = 35 x per jaar	13	8	6	Nee

Tabel 1. Rekenresultaten CARII versie 6.0, autonome ontwikkeling

Geen van de grenswaarden wordt overschreden. Eveneens is te zien dat de berekende waarden ruim onder de grenswaarden liggen.

Conclusies

Er worden geen overschrijdingen van een of meer van de normen berekend. De uitkomsten liggen ver onder de grenswaarden. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het Besluit luchtkwaliteit.

3.5. Milieuaspecten

3.5.1. Geluid

Verkeerslawaai Westerdreef

Voor het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidscontouren van de diverse wegen in het plangebied. Voor het deelgebied Parkeiland is de Westerdreef van belang. De geluidsbelasting vanwege de Westerdreef voldoet niet aan de voorkeurswaarde van 50 decibel. Voor ongeveer de helft van de nieuwe woningen, die als eerstelijnsbebouwing fungeert wordt de voorkeurswaarde met 3 dB overschreden. Er is een verzoek om hogere grenswaarde van 53 dB toe te staan ingediend bij Gedeputeerde Staten van Flevoland. Deze hogere grenswaarde is noodzakelijk, omdat geluidsreducerende maatregelen door de tussen de weg en woningen gelegen waterpartij op stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Wel wordt de Westerdreef voorzien van geluidsreducerend asfalt en de rijsnelheid wordt verlaagd naar 50 km/uur.

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben bij besluit van 13 oktober 2005 besloten om een hogere waarde van 53 dB toe te staan. 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. Voor de duidelijkheid is op de plankaart van dit uitwerkingsplan de aanduiding 'geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan' ook weergegeven.

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet er in dat er geen geluidgevoelige gebouwen in de op de plankaart aangegeven zone "geluidgevoelige gebouwen toegestaan".

3.5.2. Bodemkwaliteit

Door Oranjewoud is in maart 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Volkstuinen Jol, het toekomstige Parkeiland, te Lelystad.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, buiten wat puin, baksteentjes en lava- en slakachtig materiaal, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op bodemverontreiniging.

Uit de rapportage, documentnummer 146363, .d.d 16 maart 2005, blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte minerale olie is aangetroffen. Dit hangt vermoedelijk samen met het op die plek aanwezige bodemvreemde materiaal (lava / slak-achtige brokjes).

In het grondwater is in drie peilbuizen een licht verhoogd gehalte nikkel aangetoond. het gaat hier waarschijnlijk om een verhoogd achtergrondniveau. Overigens zijn de aangetroffen verhoogde waarden niet zodanig dat gevaar voor de volksgezondheid of voor het milieu bestaat.

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

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Stedebouwkundig plan Parkeiland

Algemeen

Het plangebied Parkeiland is gesitueerd in het wijkontwikkelingsplan WOP 1. In het plangebied was voorheen een volkstuintencomplex gevestigd. Op het volkstuintencomplex stonden allerlei gebouwtjes en andere bouwwerken. Dit gaf een rommelig uitzicht vanaf de Westerdreef. Inmiddels is het volkstuintencomplex verhuisd naar een nieuwe locatie in Galjoen Zuid (aan de zuidwestkant van de stad).

Stedebouwkundig plan

Voor de particulieren woningen wordt een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) opgesteld dat ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Uitgangspunt is het creëren van woningbouw waarbij het semi-transparante karakter van het eiland wordt gehandhaafd. De groene rand rondom het eiland dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Parallel aan de Westerdreef ligt een eco-zone die onbebouwd blijft. Projectmatige bebouwing met de voorkanten langs de Westerdreef en de buurtontsluitingsweg zorgen voor eenheid in beeld. Vrije kavels en twee bijzondere woningen zijn respectievelijk aan de west- en zuidzijde van het eiland gepland. Een en ander is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.

Woningbouwprogramma

Een van de basisgedachten van het wijkontwikkelingsplan is, om binnen de wijk, een differentiatie in het aanbod van woningen te creëren, met als doel een grotere doorstroming vanuit andere wijken te bewerkstelligen. Een tweede uitgangspunt vormde de wens om, waar mogelijk, langs de dreven zichtbaar woningen te realiseren, zodat Lelystad ook weer een gezicht langs de dreven krijgt en niet slechts verscholen ligt in het groen.

In het plangebied worden in totaal 33 woningen gerealiseerd, onderverdeeld in 14 projectmatig gebouwde woningen, 17 vrije kavels en 2 zogenaamde "Specials". De woningbouw op Parkeiland past binnen het woningbouwprogramma dat voor WOP 1 is vastgesteld.

De projectmatige vrijstaande kubistische woningen worden parallel aan de Westerdreef ontwikkeld, aan de westzijde van het eiland komen de particuliere kavels, terwijl de twee zogenaamde specials de entree tot het eiland zullen markeren.

Bij de stedebouwkundige opzet is gekozen voor de zogenaamde "kubistische" bouwvormen, welke tot uiting komen in de toepassing van platte- en lessenaarsdaken. Oua opzet van de architectuur sluiten deze nieuwe woningen uitstekend aan bij de vrijstaande woningen die ten westen van het eiland zijn gerealiseerd.

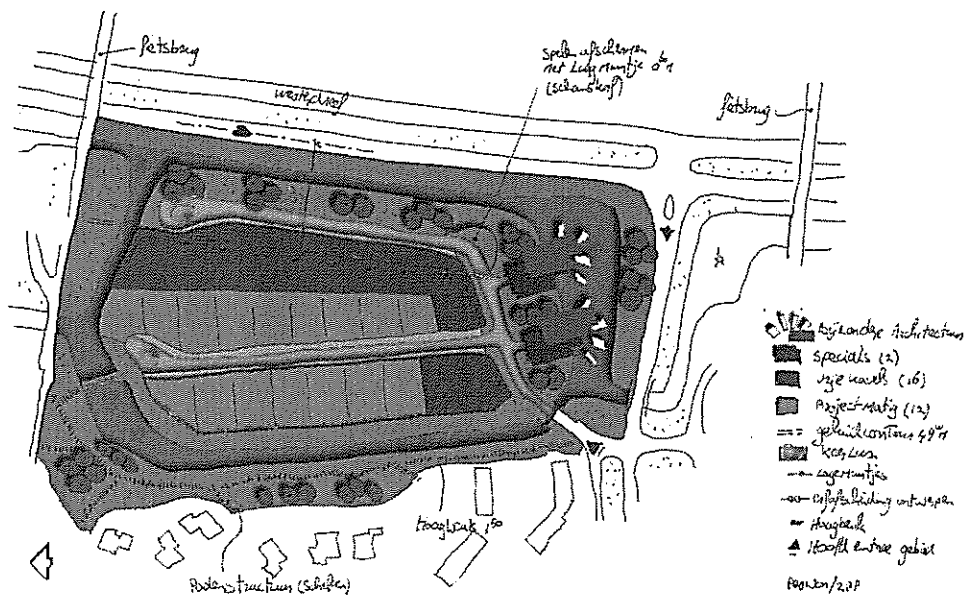


Fig 4: Stedebouwkundige schets uit de Nota van Uitgangspunten.

Verkeer en parkeren (fig. 5)

Het plangebied wordt voor een groot gedeelte ontsloten via de bestaande aansluiting naar de Westerdreef. Aan de noordwestkant zal het plangebied ook worden ontsloten middels een langzaamverkeersbrug.

Parkeren door bewoners dient op eigen erf plaats te vinden. Hiertoe moeten door de (toekomstige) eigenaren per perceel 2 parkeerplaatsen op eigen erf gecreëerd worden. Voor bezoekers worden er parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

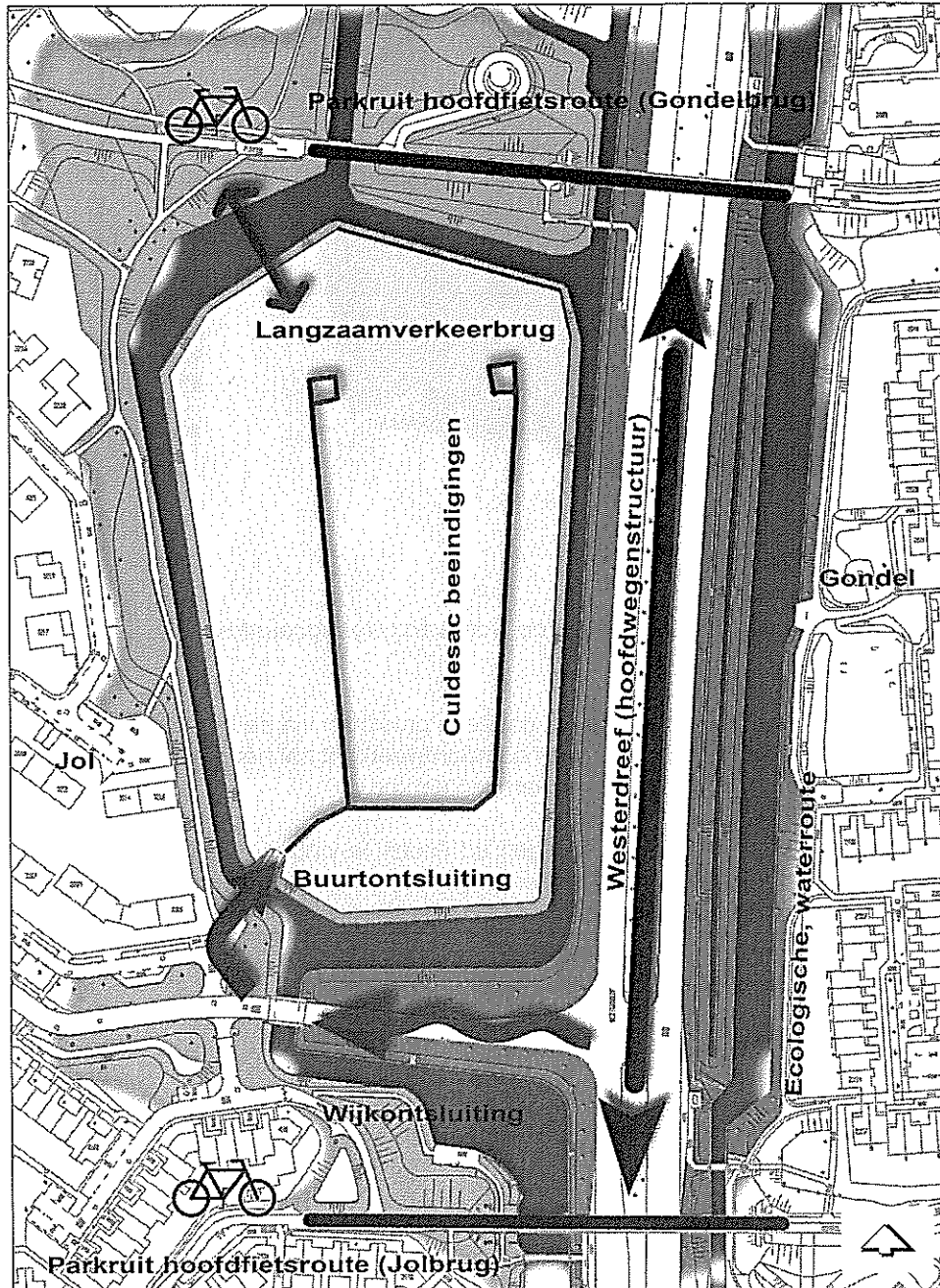


Fig 5: Verkeerstructuur Parkeiland

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridisch systeem

Het bestemmingsplan geeft een juridisch planologische regeling voor het plangebied Parkeiland. De bestemmingsplanregelingen zijn gericht op het vastleggen van de reeds vergunde situatie enerzijds en het creëren van een toestingskader voor de verdere ontwikkeling van het plangebied anderszijds. Het bestemmingsplan fungeert daarmee grotendeels als een toetsingskader voor bouwaanvragen. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

5.2. Toelichting op de bestemmingen

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

5.2.1. Woondoeleinden 1 t/m 3

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en daken/kapvorm. Om al deze woonvormen in het kader van de digitalisering van passende regelgeving te kunnen voorzien en bovendien de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten, is er voor gekozen om voor het onderhavige plangebied een drietal 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:

Wonen	Type	Bouwhoogte	Dakhelling
1	kubistisch	max 10,50 m	Platte afdekking
2	kubistisch, lessenaarsdak of samengesteld lessenaarsdak	max 10,50 m	Platte afdekking of dakhelling 30° tot 60°
3	kubistisch	max 9,00 m	Platte afdekking

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.

Erfbebouwingmogelijkheden

Voor elke type woondoeleinden gelden erfbebouwingsbepalingen,

vrijstellingsmogelijkheden en gebruiksvoorschriften. 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 500 m². 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 de vrije kavels, waarbij het bouwvlak iets ruimer is gelegd, zijn ook uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak mogelijk. Voor incidentele bebouwing buiten het bouwvlak biedt een vrijstellingsregeling 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").

De twee "specials" die de entree vormen naar het plangebied krijgen niet de beschikking over uitbreidingsmogelijkheden met erfbebouwing. In deze onder architectuur gebouwde woningen dienen de aan en uitbouwen in het ontwerp begrepen te worden. Nadat bekend is welk ontwerp gekozen wordt zal de erfgrans op een meter rondom het hoofdgebouw worden bepaald.

Regeling voor minder validen

Door middel van een vrijstelling 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 bedrijfstvormen. 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. 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.

Binnen de bestemming "Tuin" moeten, per perceel, twee parkeerplaatsen voor de eigen auto('s) gerealiseerd worden. Dit om de openbare ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van geparkeerde auto's.

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 hoofdropzet een structurele rol vervult.

Binnen de groenbestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk.

5.2.4. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

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

5.2.5. 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.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige voorontwerp van het wijzigingsplan zal op grond van de in het bestemmingsplan Schepenwijk Midden opgenomen procedure vier weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die termijn kan een ieder zijn zienswijze tegen het plan aan het college kenbaar maken. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in de plan(toelichting) worden verantwoord/meegenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied Parkeiland is gelegen in het gebied Schepenwijk Midden en maakt onderdeel uit van het Wijk Ontwikkelingsplan 1 (WOP 1). Om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen is een gebiedsexploitatie voor WOP 1 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. Het geheel van investeringen en opbrengsten in de gebiedsexploitatie WOP 1 laat een budgetneutrale ontwikkeling zien.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 VOORBEELD