

Deelgebied 1 Warande

Uitwerkingsplan deelgebied 1 Warande

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De wijk Warande is een van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. In totaal wordt voorzien in een uitbreiding van ruim 8000 woningen. Ten behoeve van deze uitbreidingswijk heeft de gemeente de stedenbouwkundige opzet voor het plan neergelegd in 'Warande, Ontwikkelingsplan voor Lelystad-Zuid' (2003), waarna in 2010 'Warande 2.0 herzien ontwikkelingsplan 2009' is vastgesteld. In deze plannen is de opzet voor de wijk globaal aangegeven omdat de realisatie over een lange periode voorzien was. In het bestemmingsplan 'Warande fase 1', welke eind 2009 is vastgesteld, is voor een beperkt deel een gedetailleerde regeling opgenomen op grond waarvan een gedeelte van het eerste deelgebied ontwikkeld kon worden. Nu is de rest van deelgebied 1 aan bod. Voor een groot deel van dit gebied geldt een uit te werken woonbestemming. Met dit uitwerkingsplan wordt daaraan nu een vervolg gegeven. Omdat de inzichten ten aanzien van de uitvoering enigszins veranderd zijn, zal voor een drietal locaties een bestemmingsplanherziening opgesteld moeten worden. De gewenste ontwikkeling van deze locaties past niet geheel binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Warande fase 1. Deze drie locaties vallen dan ook buiten het voorliggende uitwerkingsplan.

In het bestemmingsplan uit 2009 is de hoofdopzet (water, groen en verkeer) van Warande weergegeven. Dat betekent dat er ruimte en flexibiliteit geboden kan worden ten aanzien van de verkaveling en woningtypologieën. Bij deze uitwerking is, anders dan in deelplan 1, ervoor gekozen om het ruime kader uit het moederplan voort te zetten. Dat vergroot de vrijheid van handelen bij de uitgifte en dat is precies wat er op dit moment gevraagd wordt. De tijden van de grote bouwstromen lijken immers voorbij; er wordt meer ingezet op beheersbare, kleinschalige ontwikkelingen, waarbij steeds nauwgezet op de behoeften kan worden ingespeeld. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt dat mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De wijk Warande ligt aan de zuidzijde van Lelystad. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Larserdreef, de Landstrekenwijk en de Waterwijk. Aan de noordwestzijde ligt de Buizerdweg. Aan de zuidwestzijde ligt het bosgebied het Hollandse Hout en de Lage Dwarsvaart. Aan de zuidoostkant ligt de Overzegge. Binnen Warande zijn 2 fasen en verschillende deelgebieden aangewezen.



Figuur: de wijk Warande met fasering en deelgebieden

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft enkele uit te werken gedeelten van deelgebied 1 van Warande fase 1. Waarbij, zoals gesteld, drie locaties buiten het plangebied zijn gelaten omdat hiervoor een aparte bestemmingsplanherziening opgesteld wordt.



Figuur: Plangebied uitwerkingsplan groen, bestemmingsplanherziening oranje.

1.3 Geldende regeling

Op het plangebied is het bestemmingsplan Lelystad Warande fase 1, welke op 24 november 2009 is vastgesteld, van toepassing. Voor een deel van dat plan (deelplan 1, blad 2) is daarbij een gedetailleerde bestemmingsregeling vervaardigd. Op basis daarvan is de uitvoering reeds enige tijd in gang. Het voorliggende uitwerkingsplan betreft delen van 'Wonen - uit te werken bestemming' om te voorzien in een directe bouwtitel.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan Warande fase 1

De voor Wonen - Uit te werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in samenhang met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Er is in het moederplan een maximum totaal aantal woningen opgenomen (2.253 woningen). Daarvan is inmiddels een deel geregeld (en gerealiseerd) in deelplan 1 (550 woningen). In het onderhavige deel mogen ten hoogste 845 woningen gerealiseerd worden.

De in het moederplan opgenomen bouwmogelijkheden zijn onverkort overgenomen. Dat houdt in dat bouwhoogte ten hoogste 4 bouwlagen mag bedragen. Voor ten hoogste 10% van het met gebouwen te bebouwen oppervlak, mag worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 8 bouwlagen.

Op een deelgebied zijn bijzondere regels van toepassing; het zogenaamde eilandwonen. Daarbij is bepaald dat ten minste twee eilanden moeten worden gerealiseerd en dat de wateroppervlakte ten minste 25% bedraagt. Hier gelden tevens bijzondere bouwmogelijkheden, waarbij een deel (maximaal 15%) van de woningen in zes bouwlagen mag worden gebouwd.

Binnen deze bestemming zijn er aanduidingen voor de ontsluiting (met name van langzaam verkeer) van toepassing.

1.4 Opzet toelichting

In hoofdstuk 2 komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod en hoofdstuk drie gaat over de planuitgangspunten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse onderzoeksaspecten, waaronder de milieuaspecten.

Een omschrijving van het plan en de regels komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan Warande fase 1. Voor een groot deel is dan ook de toelichting van dat bestemmingsplan van toepassing voor dit uitwerkingsplan. Deze toelichting is, daar waar nodig, nader uitgewerkt en gespecificeerd of geactualiseerd.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke aspecten

De wijk Warande ligt op de overgang van stad naar natuur en van land naar water.

- De stad: de Landstrekenwijk, de Campus en het bedrijventerrein Flevopoort;
- De natuur: het Markermeer, de Oostvaardersplassen en de Hollandse Hout;
- Het land: de landbouwpolder;
- Het water: het Markermeer.

2.2 Functionele aspecten

Na de drooglegging, in de jaren '60, is het plangebied gebruikt als landbouwgrond, bos en water. Thans ligt het plangebied braak.

Verkeer

Warande fase 1 wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Larserdreef. De Larserdreef is bovendien de belangrijkste hoofdontsluitingsweg van Lelystad. De Larserdreef heeft een directe aansluiting op de A6 (aansluiting Lelystad). De A6 ontsluit Lelystad richting de Randstad en het noordoosten van het land.

Het profiel van de Larserdreef kent twee rijstroken voor het verkeer in beide rijrichtingen. De wettelijke maximumsnelheid bedraagt 70 km/h. De kruispunten met de Middendreef en de Zuigerplasdreef zijn als turbotondes aangelegd. Dit komt de doorstroming van het verkeer ten goede.

Vanaf de Larserdreef wordt het plangebied thans via de Buizerdweg en de Torenvalkweg ontsloten. Deze wegen hebben een ontsluitende functie voor het achterliggende buitengebied (de Hollandse Hout, bezoekerscentrum Oostvaardersplassen). In de praktijk wordt de route via de Knardijk en de Buizerdweg ook gebruikt door sluipverkeer tussen de Oostvaardersdijk (N701) en de Larserdreef/Westerdreef.

Langs de Larserdreef is deels aan de zuidzijde een vrijliggend fietspad aanwezig. Langs het Havendiep en gedeeltelijk langs de Buizerdweg zijn ook vrijliggende fietspaden aanwezig. Deze staan in verbinding met de recreatieve langzaam verkeersroute aan de westzijde van de Lage Dwarsvaart. Verder kunnen de fietsers gebruikmaken van de Torenvalkweg. Hier zijn geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig.

De spoorverbinding Zwolle-Lelystad-Weesp, de zogenaamde Hanzelijn, loopt dwars door de wijk Warande (buiten dit uitwerkingsplan). Binnen de wijk is tevens het station Lelystad zuid gevestigd. Daarnaast zijn er busverbindingen aanwezig. Het plangebied is dan ook goed te ontsluiten voor het openbaar vervoer.

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

3.1 De opgave

Het bestemmingsplan Warande fase 1 vormt het uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan, hierin zijn de randvoorwaarden voor het uitwerkingsplan vastgelegd. De uitwerkingsregels zijn al in hoofdstuk 1 aan bod gekomen. Hieronder wordt aangegeven wat de uitgangspunten voor Warande fase 1 zijn.

Bij het ontwerpen van de hoofdstructuur voor Warande is uitgegaan van de volgende principes:

- Warande is een overgangsgebied tussen de bestaande stad en Hollandse Hout met als hoofdfuncties wonen, groen, bos en water;
- de bestaande structuren in het gebied worden zoveel mogelijk intact gelaten, dit geldt zowel voor bestaande groenelementen langs de Buizerdweg en Torenvalkweg en het aangeplante bos, als het bestaande landschappelijke gridpatroon.



vaarten
en plassen



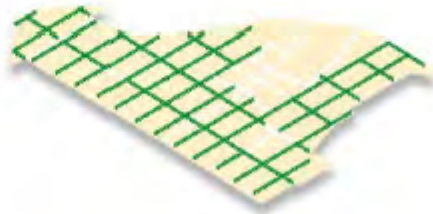
parkbossen



woonbossen



lanen



bijzondere
gebieden



Figuur: hoofdopzet Warande uit Warande 2.0 herzien ontwikkelingsplan 2009

Randvoorwaarden:

Vanuit deze principes is een aantal randvoorwaarden vastgelegd, die leidend zijn bij de totstandkoming van de voorgenomen plannen. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op:

a. flexibiliteit

Er wordt geredeneerd vanuit de huidige marktsituatie, waarbij niet een eenduidig eindbeeld wordt vastgelegd ten aanzien van de precieze verkaveling. Er wordt, gebruik makend van de ruimte die het moederplan biedt, flexibiliteit geboden om in te kunnen spelen op (veranderende) behoeften.

b. concurrentie

Concurrentie met de bestaande stad dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat een fors deel van de toekomstige bewoners van Warande van buiten Lelystad zal komen. Warande speelt echter een belangrijke rol voor de lokale woningvraag zolang dat op andere nieuwbouwlocaties in de bestaande stad onvoldoende plaatsvindt. Daarmee wordt er eveneens gebouwd voor de doorstroming op de lokale woningmarkt.

c. fasering

Warande zal gefaseerd worden gerealiseerd. Elke fase moet een afgerond geheel vormen, zodat bij stagnatie of vertraging geen onafgemaakte wijk overblijft. De indeling is zodanig dat afgeronde eenheden (buurten) ontstaan. De grenzen vallen doorgaans samen met de hoofdwaterstructuur. Mocht de ontwikkeling tijdelijk stagneren, dan vormt het water een 'natuurlijke' begrenzing, die borg staat voor de waterbeheersing binnen het gebied en zelfstandig kan functioneren als woongebied. De fasering van de deelgebieden is voorts zo gekozen dat voor de ontsluiting zo lang mogelijk de bestaande hoofdinfrastructuur wordt benut.

d. duurzaamheid

Het beoordelingskader voor de duurzaamheidsaspecten refereert enerzijds aan het overheidsbeleid en anderzijds aan de wensen en eisen vanuit de omgeving. De duurzaamheidsaspecten zijn onder meer verwerkt in het Milieueffectrapport Warande Hoofdrapport (Witteveen+ Bos, d.d. 14 januari 2008) . In het Ontwikkelingsplan voor Warande wordt de duurzaamheid benaderd vanuit vier structuurbepalende thema's: water en bodem; ecologie, landschap en groen; verkeer en vervoer; energie.

Hoofdstuk 4 Kader

In het bestemmingsplan Warande fase 1 is aangegeven welk kader er gold ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Warande fase 1 is de uitvoerbaarheid van het plan en de voorgenomen ontwikkeling aangetoond op basis van verschillende onderzoeken. Voor dit uitwerkingsplan hoeft dat niet opnieuw gedaan te worden, aangezien de ontwikkelingen zich voordoen binnen het toen vastgestelde ruimtelijke, functionele en programmatische kader. Alleen als gevolg van sindsdien veranderde wet- en regelgeving kan het nodig zijn om de uitvoerbaarheid op onderdelen te actualiseren. In dit hoofdstuk zijn de uitvoerbaarheidsaspecten uit het bestemmingsplan Warande weergegeven en waar nodig aangevuld danwel geactualiseerd.

4.1 Beleid

Het Rijks- en provinciaal beleid is erop gericht om Lelystad te laten groeien mede ten behoeve van de overloop uit west Nederland. Daarbij dient aandacht te zijn voor het gelijktijdig realiseren van maatschappelijke voorzieningen en openbaar vervoer. Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen hebben de hogere overheden zich steeds meer teruggetrokken en worden deze ontwikkelingen gezien als een verantwoordelijkheid van de lagere overheden.

Wel worden er eisen gesteld, onder ander via wet- en regelgeving, om minimale kwaliteitseisen ten aanzien van een goed woonmilieu af te dwingen.

De provincie heeft essentiële elementen van het ruimtelijke beleid vastgesteld (2008). De relevante elementen zijn:

1. Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de steden en dorpen wordt ondersteund.
2. Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de aangegeven stedelijke gebieden, worden in principe uitgesloten. De wijk Warande is op de genoemde figuur (zie hieronder) aangegeven als stedelijk gebied.
3. De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
4. Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en geen omvangrijke barrières in stedelijke en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan.
5. Doel van de EHS is de realisatie van een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden, dat voldoende (leef-)ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Flevolandse natuur. Voor de EHS geldt in beginsel een 'nee, tenzij'-regime, maar wanneer door toepassing van de saldobenadering de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig worden vormgegeven dat zij elkaar niet belemmeren maar versterken, en daarmee bijdragen aan het totale netwerk van de EHS, kan dit regime worden omgebogen in een 'ja, want'.
6. De ontsluiting en integrale instandhouding van de archeologische waarden in Provinciaal Archeologische Kerngebieden (PArK'en) in samenhang met aardkundige en landschappelijke waarden is een essentieel element.
7. De top-10 archeologische locaties vormen essentiële elementen.
8. De provincie wil de cultuurhistorische kernkwaliteiten en het landschappelijke casco behouden en inzetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe

ontwikkelingen.



Figuur: Provinciaal beleid

Gemeentelijke beleid

De ontwikkeling van Warande komt voort uit het 'Warande, Ontwikkelingsplan voor Lelystad-Zuid' (2003), wat in 2010 vervangen is door 'Warande 2.0 herzien ontwikkelingsplan 2009'. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Warande fase 1' (eind 2009) is invulling gegeven aan dit beleid.

4.2 Milieu

Hieronder wordt eerst kort ingegaan op het algemene milieubeleid van de hogere overheden. Vervolgens worden de diverse milieuaspecten apart beschreven.

Milieu beleid

Het beleid op de verschillende niveaus heeft als hoofddoelstelling het bereiken van duurzame ontwikkeling. De hoofdlijnen van dit rijks- en provinciaal beleid zijn:

- ketenbeheer;
- energie-extensivering;
- kwaliteitsbevordering.

Bij de inrichting en beheer van nieuwe woningbouwlocaties moet volgens de provincie rekening worden gehouden met een aantal elementen:

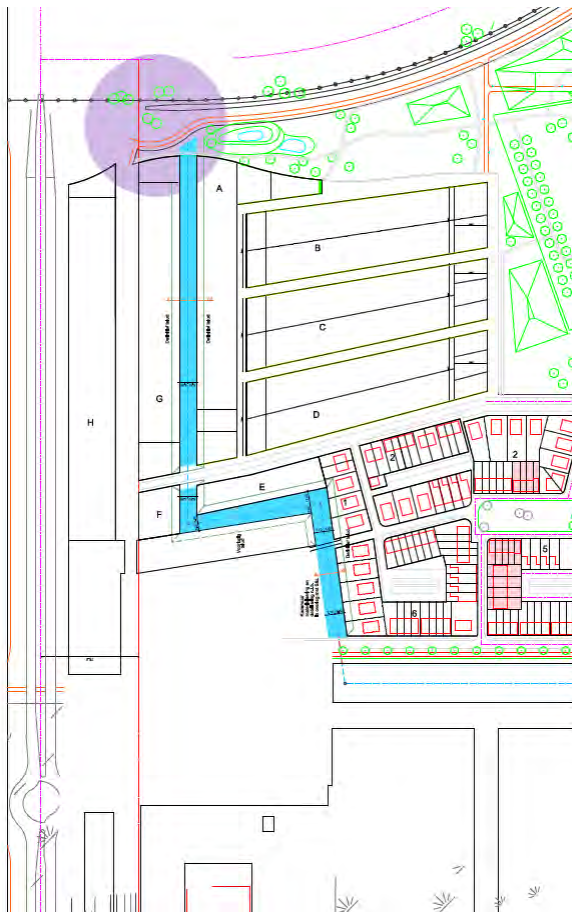
- infrastructuur, ov-ontsluiting en overige verkeerskundige aspecten;
- energievoorziening en -verbruik;
- afvalverwijderingsstructuur;
- watervoorziening, waterverbruik en waterhuishoudkundige aspecten (watertoets);
- verstoring door stank, geluid en risico;
- compact bouwen;
- materiaalgebruik (kwaliteit en kwantiteit);
- keuze voor een rioleringssysteem;
- natuur in de stedelijke omgeving.

Geluid

De volgende geluidstypen komen in beeld als het gaat om geluidshinder en wettelijke bepalingen:

- geluid van wegverkeer;
- geluid van railverkeer;
- geluid van bedrijven.

In het bestemmingsplan Warande fase 1 zijn op basis van het op dat moment bestaande beeld gebieden inclusief ambities omschreven. Hieronder zijn deze weergegeven.



Figuur: 53 dB contour van Verlengde Westerdreef (rode contour)

Voor het plangebied Warande is na uitgebreide afwegingen een serie maatregelen gekozen welke op akoestisch ruimtebeslag is doorgerekend. Op veel wegvakken is stil asfalt toegepast met een geluidswal ernaast. Hiermee komt de 48 dB contour op een afstand te liggen van minimaal 35 m vanuit de weg en verder, afhankelijk van de verkeersintensiteit en het dwarsprofiel. De 53 dB contour ligt op afstanden van minimaal 17 m ten opzichte van de weg. Om te kunnen bouwen in het gebied tussen de 48 en 53 dB contour is een hogere waarde procedure noodzakelijk. Hiertoe zijn in 2009 hogere grenswaarden geluid vastgesteld (besluit B09-07201).

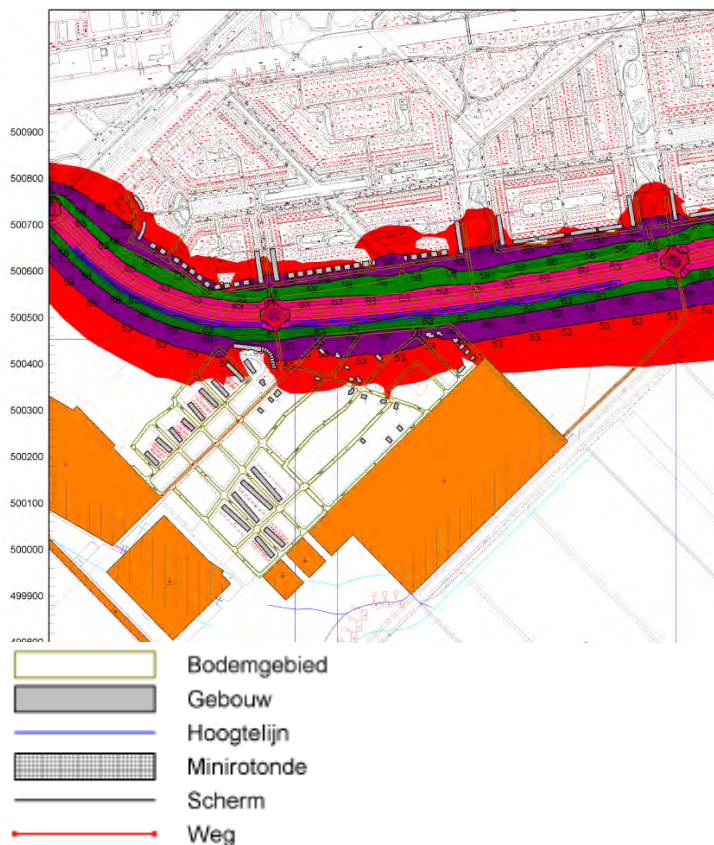
Ten aanzien van de huidige situatie is per geluidstype nader ingegaan in hoeverre de gegevens voldoende actueel zijn voor het uitwerkingsplan.

Wegverkeer

In principe is op basis van het moederplan het uitwerkingsplan uitvoerbaar en is geen nieuw akoestisch onderzoek vereist. In het akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeer plangebied Lelystad Warande, gemeente Lelystad, 12 maart 2007) wordt echter vermeld dat in de periode 2015 tot 2025 de verkeersintensiteiten op de betreffende wegen fors zullen stijgen. De Verlengde Westerdreef en de Warandedreef kennen in deze periode een toename van het verkeer met 10.000 mv/etmaal. Gelet op

de verkeersintensiteit in 2015 van respectievelijk 14.200 en 12.100 mv/etmaal is de toename fors. Gelet op de looptijd van het uitwerkingsplan is 2022 een meer reëel jaartal dan 2015. Daar komt bij, dat in het onderzoek van 2007 gebruik is gemaakt van de prognose van 2015 en niet, zoals juister zou zijn, van 2017. Om die reden zijn nieuwe berekening gemaakt: 'Onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van bestemmingsplan Warande in Lelystad' (Noordelijk Akoestisch Buro BV, december 2012).

Op alle onderzochte wegen wordt voor het beoordelingsjaar 2023 uitgegaan van geluidsneutraal Dicht Asfalt Beton (DAB). In de toekomstige situatie bestaat de wens om de Larserdreef te voorzien van Steen Mastiek Asfalt (SMA) welke akoestisch gezien dezelfde eigenschappen heeft als het geluidsneutraal DAB wegdek. Ten behoeve van het bestemmingsplan dienen de relevante geluidbelastingscontouren binnen het uitwerkingsplan ten gevolge van zoneringsplichtige wegen te worden bepaald.



(voorontwerp)



Het blijkt dat voor de gebieden die onder dit wijzigingsplan vallen, de voorkeursgrenswaarde vrijwel niet wordt overschreden. Voor de enkele locatie waar dat wel het geval blijkt, blijft de eerder vastgestelde hogere grenswaarde van toepassing.

Railverkeer

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de spoorbaan (500 m), zodat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

Industrielawaai

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai.

Luchtkwaliteit

In het MER is aangegeven dat de luchtkwaliteit verslechtert maar dat wel wordt voldaan aan de grenswaarden. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, anders dan wat er al in het moederplan is geregeld, is er verder geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Bodem

In 2007 heeft er bodemonderzoek plaatsgevonden inclusief een aanvullend onderzoek (Verkennd bodemonderzoek uitbreidingsproject Warande te Lelystad, Grondslag b.v., 26 april 2007). Op basis van de onderzoeken is een geschiktheidsverklaring afgegeven. Hiermee is de basis voor de uitvoerbaarheid voor het uit te werken plan aangetoond. Aangezien er zich in of rond het plangebied geen ontwikkelingen of activiteiten hebben voorgedaan die een negatieve invloed hebben op de bodemkwaliteit, wordt ervan

uitgegaan dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid geen belemmeringen zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit. Wel zal bij de aanvragen voor de omgevingsvergunningen, voor de daadwerkelijke realisatie van de woningen, bodemonderzoek ingediend dienen te worden.

Hinder van bedrijven

Er zijn, na planrealisatie, geen bedrijven meer in de omgeving aanwezig die belemmerend kunnen werken of worden ingeperkt door de realisatie van de woonwijk.

Externe veiligheid

Binnen of aansluitend aan het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Wel ligt er een bovengrondse tank binnen het plangebied van de bestemmingsplanherziening, met een risicocontour van 50 m. Deze tank wordt vervangen, maar de risicocontour ligt op het bijbehorende perceel en vormt daarmee geen belemmering voor het uitwerkingsplan. Verder zal een nieuw ketelhuis worden gerealiseerd op een dusdanige afstand dat deze voorziening geen belemmering oplevert voor het plangebied.

In het MER, voor de gehele Warande fase 1, komen enkele LPG stations aan bod. Deze liggen niet in de nabijheid van het plangebied van dit uitwerkingsplan. Tevens wordt een bedrijf met vuurwerkopslag genoemd. Volgens de risicokaart heeft het bedrijf een veiligheidszone van 20 m. Ook deze ligt ver verwijderd van het plangebied.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels en leidingen (hoofdleidingen, straalpaden et cetera) dienen met de van toepassing zijnde belemmeringenstroken in een bestemmingsplan te worden verankerd. In het onderhavige deel van het geldende bestemmingsplan komen deze niet voor, waardoor er geen belemmeringenstroken voor kabels en leidingen aan de orde zijn.

4.3 Water

In het toekomstig te ontwikkelen stedelijk gebied Lelystad Warande wordt gestreefd naar een duurzaam waterbeheer. Omdat de inrichting van het watersysteem en de waterketen grote gevolgen hebben voor zowel de stad zelf als voor het omliggende gebied, is door invulling te geven aan het proces van de watertoets, het waterbeheer vroegtijdig betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp.

De waterbestemming zoals die in het moederplan is opgenomen, valt buiten het uitwerkingsplan. De watergangen worden conform dat bestemmingsplan uitgevoerd, waarmee feitelijk voldaan wordt aan de wateropgave voor dit gebied.

Waterplan

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ('waterisatie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen. Bij het opstellen van het waterplan is rekening gehouden met het vigerende beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van V&W), de startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', de 'Handreiking watertoets'

(Ministerie van VROM), het Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Flevoland) en het Waterbeheersplan 2002-2005 'Water in beweging' (Waterschap Zuiderzeeland). Basisprincipes van dit beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in Waterbeleid 21e eeuw geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

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

Watertoets: overleg met Waterschap

Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'Watertoets', is in het kader van het bestemmingsplan Warande fase 1 overleg gevoerd met het Waterschap Zuiderzeeland, die voor het plangebied verantwoordelijk is, zowel voor de waterkwaliteit als de waterkwantiteit en voor de waterkeringen binnen het plangebied. Tijdens de overleggen zijn de algemene normen en eisen van het Waterschap besproken en zijn de (gebieds)specifieke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het watersysteem vastgesteld. Over het nieuw aan te leggen watersysteem is met hen overeenstemming bereikt. De nadere invulling van deelgebied 1 zal geschieden in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland, waarbij onder meer het beheer en onderhoud van het watersysteem nader zal worden uitgewerkt.

Ten behoeve van dit uitwerkingsplan heeft op 14 januari 2013 overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het waterschap heeft daarin meegegeven dat de waterwoningen niet in het doorstroomprofiel mogen komen te liggen. De woningen mogen geen water weghalen bijvoorbeeld door stukjes land te maken. Daarbij zal het Waterschap op de percelen van de woningen (onder de waterwoningen) geen beheer en onderhoud plegen; dit komt voor rekening en uitvoer van de bewoners.

Bij de nadere inrichting zal overleg met het Waterschap Zuiderzeeland worden gevoerd.

Watersysteem

Water is een structurelement in de wijk Warande en speelt een rol ten aanzien van een leefbaar milieu, een hoge belevingswaarde en recreatiemogelijkheden. In het inrichtingsplan is een zelfstandig gesloten watersysteem aangegeven welke bestaat uit een aantal vaarten en plassen. De uitwisseling van water met het omringende watersysteem wordt zoveel mogelijk beperkt.

Peilbeheer

Vrijwel in het gehele plangebied Warande wordt een (hoger) natuurlijk peilbeheer toegepast. Het toekomstig peil kan variëren tussen NAP -5,5 m en NAP -5,2 m (gekoppeld aan beweegbare overlagen). Door het vaststellen van het laagste peil, middels een peilbesluit, wordt de negatieve beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit door kwel voorkomen.

Bij een hogere peil dan NAP - 5,20 wordt er water afgevoerd uit het gebied. Wanneer het peil lager dreigt te raken dan NAP - 5,50, dan wordt er water aangevoerd. Het enige peilregulerende kunstwerk binnen het plangebied is de stuw tussen de Larserdreefsloot en de Torenvalktocht. Deze stuw vormt de peilscheiding tussen het de stedelijk gebied Lelystad (LS6) en de Lage Vaart (LVA.01).

Door het voeren van een natuurlijk peilbeheer wordt de benodigde inlaathoeveelheid van gebiedsvreemd water beperkt en wordt de ecologie van het watersysteem versterkt.

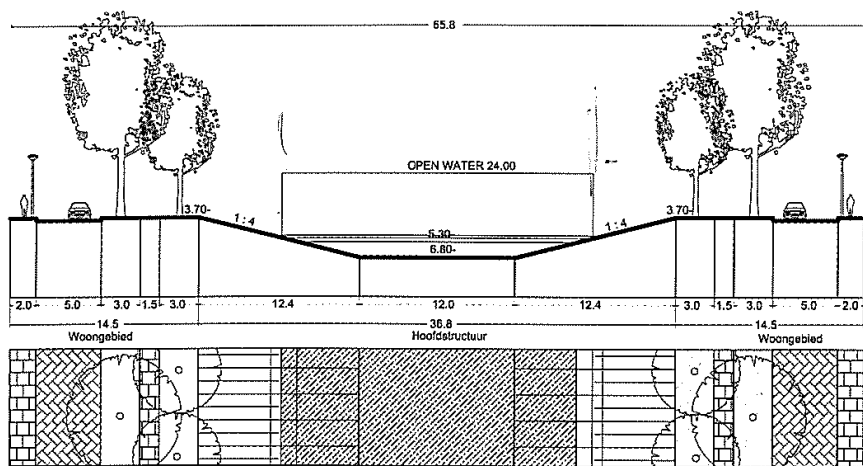
Watergangen en oevers

De bodem van de watergangen komt te liggen op maximaal NAP -6,80 m. Daarmee wordt op het diepste punt een minimum waterdiepte gegarandeerd van 1,25 m. Daarmee wordt gevaar voor opbressen zoveel mogelijk voorkomen.

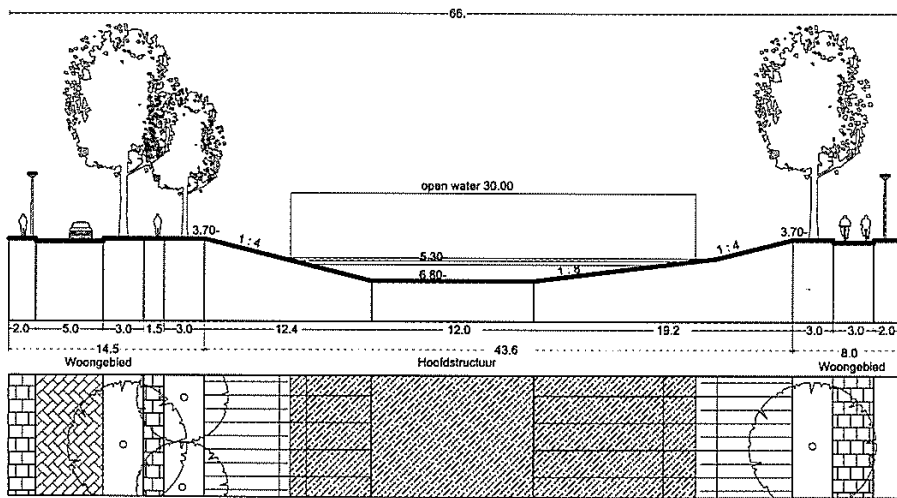
Het watersysteem van de nog aanwezige landbouwgebieden aan de zuidkant van het plan tussen de spoorbaan en de Torenvalktocht is/wordt aangepast om aan de afwateringseisen van het waterschap te voldoen.

De vaarten hebben een breedte op de waterlijn bij de laagste waterstand van 12 tot 22 m met een bodembreedte variërend van 2 tot 12 m. De vaarten en plassen zijn allen bevaarbaar voor kleine bootjes, zoals roeiboten, kano's en lokaal (op de vijvers) als ook voor surfplanken en kleine zeilbootjes. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht met taluds variërend van 1:4 tot 1:8. Bij taluds die steiler zijn dan 1:5 is een 5 m brede strook noodzakelijk om het onderhoud te kunnen uitvoeren. Bij watergangen smaller dan 15 m is een strook aan één zijde voldoende. Bij een grotere breedte op de waterlijn is een dergelijke strook aan twee zijden gewenst.

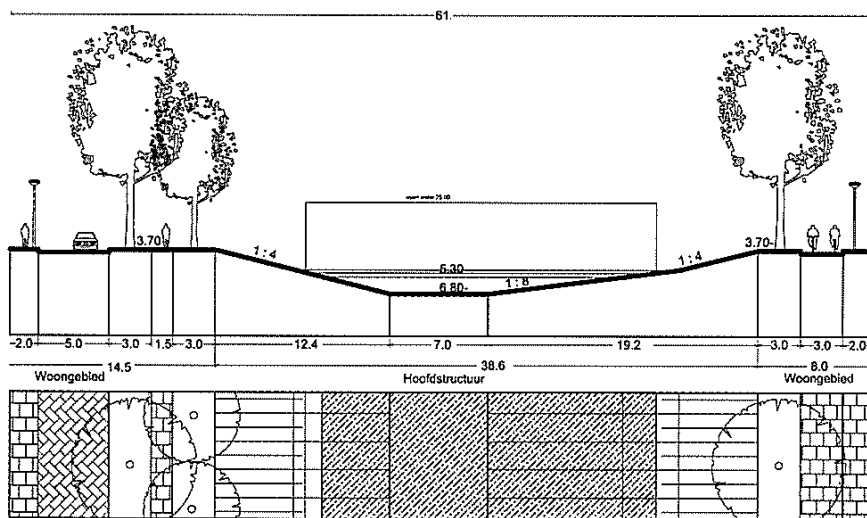
Bij de inrichting van oevers gelden de onderstaande uitgangspunten:



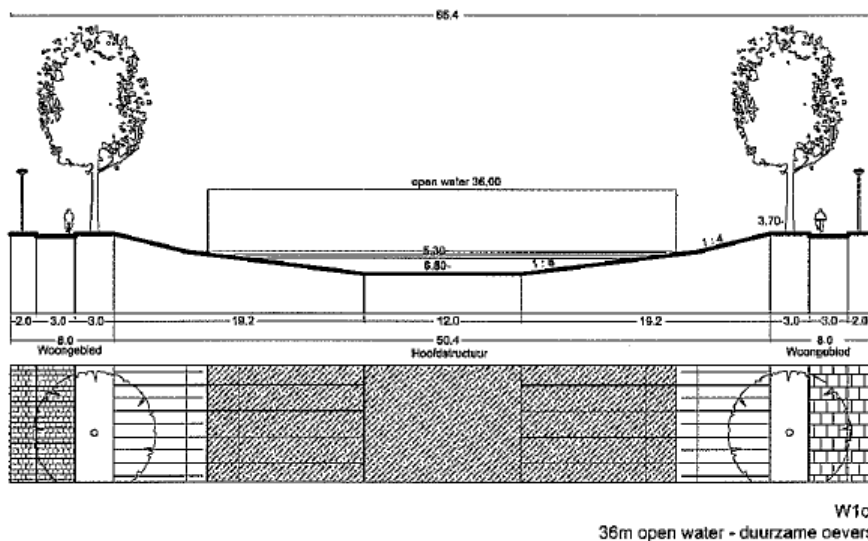
W1a
24 m open water - standaard oevers



W1b
30m open water - Standaard + duurzame oevers



W2b
25m open water - standaard + duurzame oevers



Waterkwaliteit ecologie

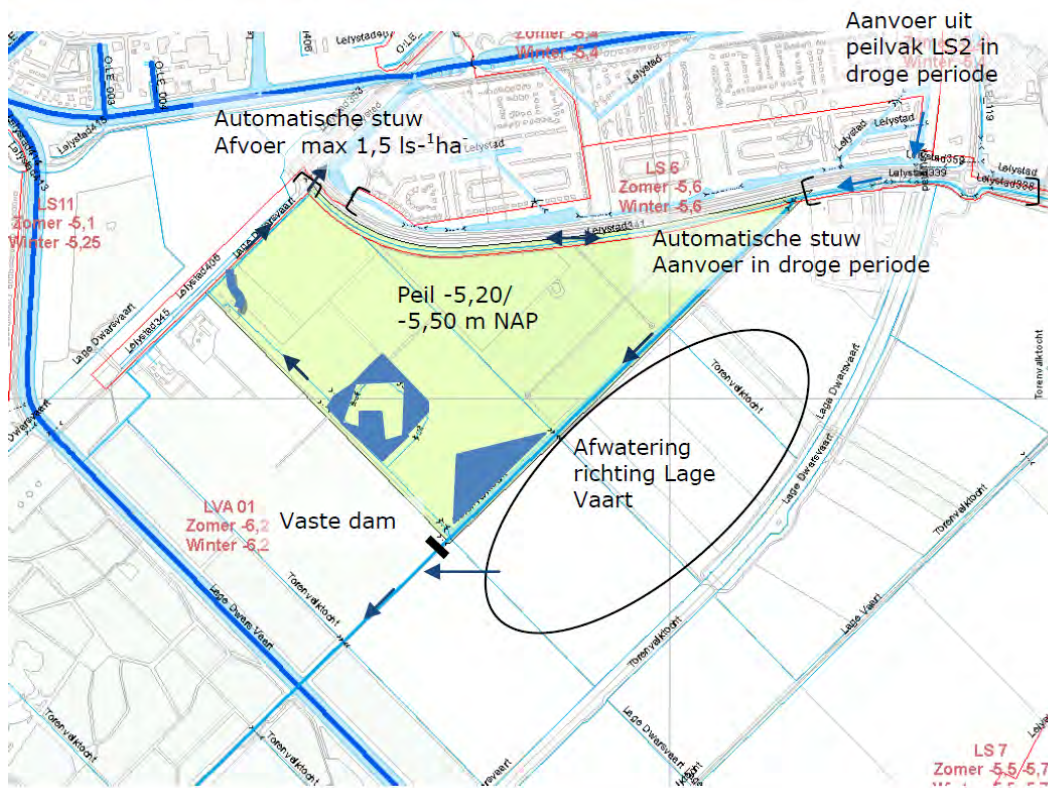
De inrichting van het watersysteem is erop gericht een goede ecologische waterkwaliteit te verkrijgen. Het vasthouden van goed (regen)water en de aanleg van natuurvriendelijke oevers zijn, in combinatie met het natuurlijk peilbeheer, een voorwaarde voor de ontwikkeling en in stand houden van een waardevol ecologisch watersysteem. De aanwezigheid van ondergedoken waterplanten is voor dit systeem van groot belang omdat de waterplanten zorgen voor de benodigde waterkwaliteit en levensomstandigheden voor diverse andere waterorganismen. Het watersysteem zal dan ook zo worden ingericht dat voldoende vestigingsmogelijkheden voor ondergedoken waterplanten aanwezig zijn. Met de aanleg van duurzame oevers kan de oevervegetatie beter tot ontwikkeling komen. Vooral de macrofauna en de vissen profiteren daarvan.

Waterafvoer, wateraanvoer en circulatie

Tijdens droge situaties mag het peil in het gebied uitzakken tot NAP -5,50 m. Als dit peil (bijna) wordt bereikt, wordt er water aangevoerd vanuit peilgebied LS2. Hiervoor wordt de stuw bij Oostemoer verwijderd, waardoor een directe verbinding ontstaat tussen peilgebied LS2 en de zuidelijke Larserdreefsloot. Deze sloot komt dus op hetzelfde peil als LS2 (NAP -5,40 m), een peilverhoging van 20 cm. Dit betekent een aanpassing van de peilgebiedsgrenzen. Door, in combinatie met het verwijderen van de stuw bij Oostemoer, de stuw aan de Langstraat (ter hoogte van huisnummer 46) te verhogen met 20 cm, wordt peilgebied LS2 vergroot en komt peilgebied LS6 voor een groot deel te vervallen. Een nieuw te plaatsen stuw in de zuidelijke Larserdreefsloot ter hoogte van de Torenvalkweg zal de begrenzing vormen voor het LS2 peilvak (NAP -5,40 m).

Om te voldoen aan de uitgangspunten voor het watersysteem wordt het watersysteem op de volgende hoofdpunten aangepast:

- het watersysteem heeft een ringvorm gekregen, om stilstaand water te voorkomen, door de tocht aan de westzijde van de Larsendreef ook bij het peilgebied van de Warande te betrekken;
- de aanvoer van water komt uit het stedelijke gebied van Lelystad.



Figuur: Toekomstige watersysteem

Riolering en afkoppelen

Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. De droogweerafvoer wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie ten noordwesten van het plangebied. Het regenwater wordt afgevoerd naar open water waarbij het minder schone regenwater (onder andere van wegen met een intensiteit van meer dan 1.000 voertuigen per dag) separaat wordt behandeld (lokale zuivering/infiltratie) en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Veiligheid (inundatie)

In relatie tot de veiligheidsnormen (inundatie) voor regionale watersystemen is de benodigde berging van het oppervlaktewater bepaald in de startfase van de ontwikkeling van Warande.

De bergingscapaciteit van het watersysteem is berekend volgens de in de startfase (circa 2000) geldende uitgangspunten. De afvoernorm die voor het watersysteem van Warande geldt is 1,5 l/sec/ha. Er worden binnen de totale wijk Warande fase 1 extra waterpartij gegraven zodat een totaal wateroppervlak van 15,4 ha ontstaat.

Om te controleren of het systeem voldoet aan de huidige uitgangspunten van de klimaatsontwikkeling, zijn extra bergingsberekeningen gemaakt.

Warande fase I heeft relatief groot gehalte aan open water (15,6%) ten opzichte van het

totale plangebied.

Tabel . Verhard, onverhard en wateroppervlak binnen plangebied.

Soort oppervlak	Oppervlak (ha)	Deel van totaal (%)
Verhard	37,8	38,3%
Onverhard	45,5	46,1%
Water	15,4	15,6%
Totaal	98,9	100,0%

Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van eens in de 100 jaar is een berging benodigd van ca. 85.000 m³. Gezien de grootte van het plangebied en het waterpercentage betekent dit een peilstijging ca. 0,55 m. Hierbij is rekening gehouden met een maximale afvoer uit het gebied van 1,5 l/s/ha en een aangenomen kwel-intensiteit van 1 mm/dag.

Tabel . Bergingsberekening bij T=100 bui van 24 uur.

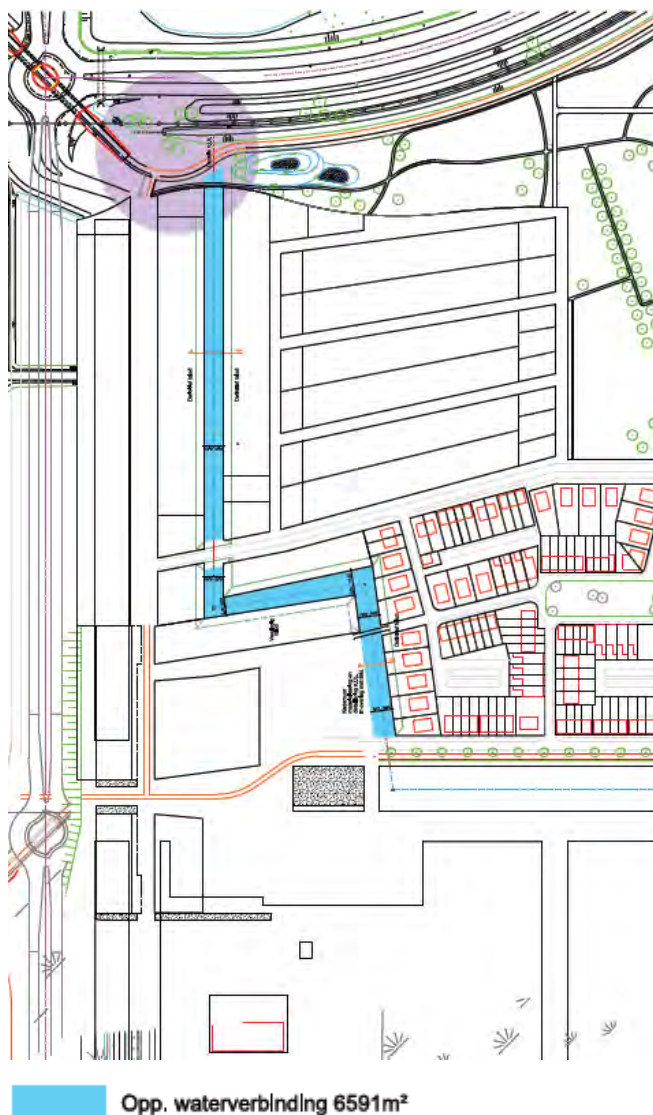
	Hoeveelheid (mm)	Hoeveelheid (m3)
Neerslag	97,8	96720
Kwel	1	989
Afvoer over stuw	12,96	12817
Totaal	85,84	84892

Uitgaande van een initieel peil dat gelijk is aan het maximale nieuwe streefpeil (NAP -5,20) komt de peilstijging tot NAP -4,65 m. Dit is 0,65 m beneden de insteek van de watergangen (NAP -4,00 m) en 0,85 m beneden het wegpeil (NAP -3,80 m). Daarmee voldoet het ruim aan de gestelde norm (bij een T=100 bui vindt géén inundatie plaats). Berging voldoet tevens bij de voorspelde bodemdaling tot 2050.

Aandachtspunt bij deze toetsing op inundatie is dat deze alleen geldig is voor Warande fase I. Hoewel de voor fase I geplande berging ruim voldoende is, dient voor elke nieuwe fase van Warande opnieuw getoetst te worden.

Het maakt het waterschap niet zoveel uit waar de woningen exact komen te liggen, zolang het aantal woningen en verharding in totaal niet worden gewijzigd ten opzichte van de het moederplan en de daarin opgenomen uitgangspunten.

Om te voldoen aan de normen voor het oppervlaktewater zal de onderstaande watergang aangelegd worden. Deze valt buiten dit uitwerkingsplan maar draagt wel bij aan de toe te voegen watercapaciteit ten behoeve van de woningbouw.



Grondwater

Het toekomstig maaiveld wordt opgehoogd naar circa NAP -3,8 m (na zetting), waarmee de drooglegging in het plangebied minimaal 1,4 m bedraagt bij streefpeil. Door het opzetten van het oppervlaktewaterpeil van NAP -6,2 m naar een streefpeil van NAP -5,2 m tot NAP - 5,5 m treedt vrijwel overal rond het plangebied een verhoging van de stijghoogte op van maximaal 0,2 m. Omdat de verhogingen van de grondwaterpeilen beperkt zijn en omdat in de omliggende woon- en landbouwgebieden overal drainage is aangelegd, worden geen (grond)wateroverlastproblemen verwacht.

Waterkwaliteit

Maatregelen in de wijk zullen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de bouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen, via de verharding, in het water belanden. Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiebermen, wadi's en, waar niet anders mogelijk, afvoeren naar

het vuilwaterriool.

Communicatie

Middels voorlichting worden de toekomstige gebruikers op de hoogte gebracht van de werking van het watersysteem in het gebied en de mogelijke beperkingen die daar uit voortvloeien.

Conclusie

De wateraanvoer wordt mogelijk gemaakt vanuit het havendiep.

4.4 Natuur en landschap

4.4.1 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied is in het provinciaal beleid aangeduid als te ontwikkelen integratiegebied voor stedelijke ecologie. De provincie streeft bij nieuwe stedelijke uitbreidingen naar inpassing van bestaande landschappelijke en ecologische structuren en elementen. Hierbij wordt door de provincie het cascoconcept gehanteerd, waarin een scheiding is gemaakt in functies met een verschillende ontwikkelingstijd. Voor de inrichting betekent het cascoconcept:

- scheiding van functies met een lange en korte ontwikkelingsduur;
- bundeling van functies met een lange ontwikkelingstijd met het oog op ruimtelijke stabiliteit;
- afstemming op systeemkenmerken van het landschap, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding.

Er wordt gestreefd naar integratie van groenstructuren met een aquatisch netwerk. De Lage Vaart is als hoofdstructuurlijn aangegeven. Voor de stedelijke ontwikkeling streeft de provincie naar inpassing in het stedelijk raamwerk en aansluiting op de huidige massa's. Zowel vanuit het oogpunt van vormgeving als uit het oogpunt van stadsecologie en recreatie streeft de provincie bij nieuwe stedelijke uitbreidingen naar inpassing van bestaande landschappelijke en ecologische structuren en elementen. Het landschapsbeleid van de provincie is erop gericht dat de ontwikkeling van grootschalige groenstructuren, zoals nieuwe bos- en natuurgebieden:

- bij voorkeur een aanvulling is op de landschappelijke hoofdstructuur;
- een versterking/aanvulling vormt op de huidige bos- en natuurgebieden;
- gebeurt in aansluiting op bestaande en nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden.

4.4.2 Natuur

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid is het noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet- en regelgeving. Voor het gehele bestemmingsplan Warande zijn verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd (Natuurwaarden Lelystad-Zuid, Oranjewoud, 6 september 2004 en Beoordeling van de Warande als foerageergebied voor in de Oostvaardersplassen broedende kiekendief, Altenburg & Wymenga, 20 november 2007). Daarna is een ontheffing verleend in het kader van de Flora- en faunawet voor de rugstreepad (2009) en is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Verder is een Passende beoordeling uitgevoerd (Passende beoordeling Warande, Oranjewoud, 1 februari 2013).

Toetsing natuurwetgeving

De Nederlandse Natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming.

De Natuurbeschermingswet 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden (voorheen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Relevante wet- en regelgeving op het gebied van de soortenbescherming betreft de Flora- en faunawet en het Besluit Rode lijsten flora en fauna. Op basis van de AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes ingedeeld. Het gaat hierbij om algemene soorten (soorten uit tabel 1), overige soorten (soorten uit tabel 2) en strikt beschermde soorten (soorten uit tabel 3). Om verwarring te voorkomen, wordt in dit rapport respectievelijk de benaming licht, middelzwaar en streng beschermd gehanteerd (zie bijlage 1). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Beschermde gebieden

Het toestingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 kent vier onderdelen:

1. oriëntatie of vooroverleg;
2. verstoringstoets/verslechteringstoets;
3. Passende beoordeling;
4. toets op ADC-criteria (Alternatieventoets, dwingende reden van groot openbaar belang en compensatie).




In het vooroverleg staat de volgende vraag centraal: 'is er kans op significant negatief effect?' Eén van de conclusies uit de MER (Witteveen & Bos, 2008) was dat er significante effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van de Oostvaardersplassen voor de bruine en blauwe kiekendieven. Vanwege dit significante effect is de toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 opgesteld in de vorm van een Passende beoordeling. In een Passende beoordeling dient te worden beoordeeld of het project (afzonderlijk of in combinatie met andere projecten en handelingen) significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelen.

Passende beoordeling

De beoordeling gaat uit van permanent oppervlakteverlies na aanleg van de hele oppervlakte van Warande. Het oppervlakteverlies en de verstoring tijdens de aanleg van Warande, zal aanmerkelijk minder zijn, omdat over een groot aantal jaren nog een flinke oppervlakte foerageergebied voor ganzen en kiekendieven behouden blijft. De effectbeoordeling gaat dus uit van de 'worst-case-benadering' met permanent oppervlakteverlies na de ontwikkeling van geheel Warande.

Het realiseren van Warande alleen heeft op zich naar verwachting geen significant negatief effect. Met de toekomstige bouwplannen en projecten in de totale omgeving van het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen verdwijnt er in de toekomst echter veel van het geschikte foerageergebied van de broedende kiekendieven. De gevolgen van de ontwikkeling van Warande in combinatie met andere plannen en projecten in de omgeving is van een zodanige omvang, dat het een significant negatief effect heeft op het voorkomen van de kwalificerende Bruine en Blauwe Kiekendief in de Oostvaardersplassen. Conform de eisen van de Vogelrichtlijn kan het bevoegd gezag slechts toestemming geven voor het plan, als er geen alternatieven zijn en er een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, voor het realiseren van Warande zijn. Ook dient vóór de realisatie compensatie van verloren gegane natuurlijke waarden gerealiseerd te worden. Negatieve effecten dienen te worden genivelleerd door het inrichten van geschikt foerageergebied binnen een straal van 8 km van het Natura 2000- gebied Oostvaardersplassen. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten op voorhand worden voorkomen.

Vanwege de significant negatieve effecten op kiekendieven, zullen de ADC criteria: alternatieventoets, dwingende redenen van groot openbaar belang en compensatie doorlopen moeten worden of zullen de effecten tot nul moeten worden teruggebracht. De gemeente Lelystad heeft gekozen voor de laatste strategie. Deze strategie valt onder de noemer 'natuurinclusief ontwerp'. In dat kader is bepaald welke eisen de kiekendieven stellen, die de afgelopen jaren van het foerageergebied in Lelystad Zuid gebruik hebben gemaakt. In de Passende beoordeling is aangetoond dat door de inrichting van 69 ha optimaal foerageergebied voor de kiekendieven in de bufferzone langs de A6 aan deze eisen tegemoet wordt gekomen. De gemeente Lelystad heeft het voornemen om de inrichting van deze 69 ha onderdeel te maken van de ontwikkeling van Warande als 'natuur inclusief ontwerp'.

-  exploitatiegrens Warande
-  foerageergebied kiekendief (toekomstig woongebied Warande, vanaf 1 november 2012), tota
-  optimaal foerageergebied



Beschermden soorten

Uit onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Voor de ruststreeppad is een ontheffing verleend. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Uitvoerbaarheid

De conclusie is dat op basis van voorgestelde inrichting van 69 ha foerageergebied als onderdeel van de ontwikkeling Warande, met zekerheid kan worden gesteld dat er geen (significante) negatieve invloed op het instandhoudingsdoelstelling van de Oostvaardersplassen is. Het is aan het bevoegd gezag om te bevestigen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden. Bevoegd gezag in dezen is de provincie Flevoland.

Indien verder met de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen vormt ook de Flora- en faunawet geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Archeologie

Het rijksbeleid ten aanzien van archeologie is gericht op het behoud van het archeologisch bodemarchief. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Er heeft een karterend bodemonderzoek plaatsgevonden in mei 2007 (Vestigia, d.d. 21-05-2007, Karterend booronderzoek Lelystad Zuid, gemeente Lelystad). De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen nader onderzoek hoeft te worden verricht.

In het gebied Warande zijn twee scheepswrakken aangetroffen. Het ene is ontgraven en vormt dus geen belemmering meer voor de ontwikkeling van het plangebied. Het ander is ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp (Het Waterschip).

De aanwezigheid van archeologische sporen kan nooit volledig worden uitgesloten. Bij de uitvoering van de werkzaamheden in de bodem dient men dan ook alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische resten. Scheepswrakken kunnen in principe overal op de voormalige Zuiderzeebodem worden aangestroffen. De meeste scheepswrakken liggen relatief dicht aan het oppervlak van de voormalige Zuiderzeeafzetting. Indien tijdens de werkzaamheden in de bodem archeologische resten of (delen van) een scheepswrak worden aangetroffen, dient het werk onmiddellijk stil gelegd te worden. Op grond van art. 53 van de Monumentenwet 1988 dient melding gemaakt te worden van de vondst bij de Minister voor Cultureel Erfgoed (RCE), ARCHIS-meldpunt. Binnen Flevoland fungeert in de praktijk het archeologisch depot in het Nieuwland Erfgoedcentrum als centraal meldpunt van archeologische vondsten.

4.6 Conclusies

De voorgenomen ontwikkeling past geheel binnen het kader dat het moederplan hiervoor vastgelegd heeft. De invulling past dan ook binnen het beleid. Voorts zijn geen milieutechnische belemmeringen aangetroffen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Planvorm

Het onderhavige plan betreft een uitwerkingsplan op basis van de uitwerkingsregels zoals die in het bestemmingsplan Warande fase 1 zijn vastgelegd. Mede gezien de huidige marktomstandigheden is het wenselijk het uitwerkingsplan zo flexibel mogelijk te houden. De uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan zijn daarom onverkort overgenomen. Er bestaat op deze manier een directe bouwtitel maar ook een grote mate van flexibiliteit.

5.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

In artikel 2 van het uitwerkingsplan is het artikel 'Relatie met het geldende bestemmingsplan' opgenomen. In dit artikel is de relatie tussen het uitwerkingsplan en het moederplan beschreven. Het moederplan is ook van toepassing op dit uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in het uitwerkingsplan. Dit betekent dat de bestemming 'Wonen' uit het moederplan niet van toepassing is op het onderhavige uitwerkingsplan, maar dat de bestemming 'Wonen' uit het uitwerkingsplan het nieuwe toetsingskader is.

5.3 Bestemmingen

Aangezien het uitwerkingsplan alleen betrekking heeft op de uit te werken woonbestemming is ook, naast de inleidende regels als begrippen en de slotbepaling, alleen een woonbestemming opgenomen. Zoals hiervoor al is aangegeven zijn de uitwerkingsregels daarbij zoveel mogelijk een op een overgenomen om het bestemmingsplan flexibel te houden.

De maximale aantallen woningen zijn per bestemmingsvlak aangeduid. Daarmee blijven de woningaantallen binnen de voor het gehele gebied Warande vastgelegde doelstellingen.

De in het moederplan opgenomen bouwmogelijkheden zijn onverkort overgenomen. Dat betreft ondermeer dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 4. Voor ten hoogste 10% van het bestemmingsvlak, mag worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 8 bouwlagen.

Er zijn bijzondere regels van toepassing op het zogenaamde eilandwonen, waar ten minste twee eilanden moeten worden gerealiseerd. Tevens is bepaald dat de wateroppervlakte ten minste 25% bedraagt. Vier bouwlagen is het maximum, maar maximaal 15% van de woningen mag in zes bouwlagen worden gebouwd.

Er is een minimale afstand (2,5 meter) van de voorgevel tot het openbare gebied opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid om die afstand te verkleinen tot 0 m. Tevens is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op het achtererf en voor de voorgevel. Daarbij is een wat globaler kader gehanteerd, wat aansluit bij de aard van de regeling voor de hoofdgebouwen. Voorts is de in gemeente gebruikelijke regeling voor bouwwerken, geen gebouwen opgenomen.

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden worden de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed and breakfast.

Onder de specifieke gebruiksregels is aangegeven onder welke voorwaarden beroep en bedrijf aan huis is toegestaan.

Ter plaatse van het eilandwonen zijn horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen toegelaten, tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m².

Verder zijn er mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder sport en recreatieve voorzieningen met ondergeschikte horeca.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan Warande fase 1 is de financieel-economische haalbaarheid al aangetoond voor het gehele gebied Warande fase 1. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro heeft de gemeenteraad op 24 november 2009 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Warande fase 1 tevens besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied Warande fase 1 begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze wijze van verhaal van kosten is ook van toepassing op het uitwerkingsplan Warande Deelgebied 1.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro is bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan overleg gepleegd met het Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het uitwerkingsplan.

Het ontwerp uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een schriftelijke zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders neemt na de termijn van terinzagelegging een besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan Deelgebied 1 Warande van de gemeente Lelystad;

1.2 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.UP00003-VO01 met de bijbehorende regels;

1.3 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.4 bijbehorend bouwwerk;

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak;

1.5 buidelwoning

een niet zelfstandige woning waarbij sprake is van inwoning dan wel bijwoning, bestaande uit minimaal een woonkamer, een slaapkamer en een toiletruimte;

1.6 moederplan

het bestemmingsplan Warande fase 1, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2009, waarvan het plan een uitwerking is;

1.7 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.8 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel twee of meer huishoudens in het geval een deel van de woningruimte wordt gebruikt als buidelwoning;

Artikel 2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Ten aanzien van het plan geldt dat, behoudens het bepaalde in dit plan, de regels behorende bij het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed and breakfast en/of in combinatie met een buidelwoning, met dien verstande dat het aantal woningen, met de bijbehorende voor- en andere tuinen, niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder sport en recreatieve voorzieningen met ondergeschikte horeca;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eilandwonen' gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan:
 - wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - detailhandel;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 2. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen bedraagt ten hoogste 600 m²;
 3. de wateroppervlakte bedraagt ten minste 25%;
 4. minimaal 2 eilanden moeten worden gerealiseerd;
 - d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water;
- alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 4;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt voor ten hoogste 10% van het bestemmingsvlak dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 8;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eilandwonen' worden eilandwoningen gebouwd, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ten hoogste 15% van het aantal eilandwoningen worden gebouwd tot ten hoogste 6 bouwlagen;
 2. parkeervoorzieningen (semi)verdiept mogen worden gebouwd;
- d. de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot openbaar gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste die afstand die noodzakelijk is voor het vereiste aantal opstelplekken voor auto's op het eigen erf;
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende regels:
 1. ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1;
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel gelden de volgende regels:
 1. de breedte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1;
 3. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot openbaar gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bouwperceel ten hoogste 2 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.
- e. een carport dient te voldoen aan de volgende regels:
 1. de oppervlakte zal ten hoogste 25 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte zal ten hoogste 3 m bedragen;
 3. carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan, tenzij:
 - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, en/of;
 - de carport wordt geplaatst vóór een garage;
 - de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;in welke geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 3.2.1 sub d en sublid 3.2.2 sub c.3 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel bijbehorend bouwwerk tot openbaar gebied;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e in die zin dat de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, tot de perceelgrens wordt verkleind;

- c. sublid 3.2.2 sub b.1 ten behoeve van het bebouwen van het achtererfgebied tot ten hoogste 60%, mits:
 - 1. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) mindervalide(n);
 - 2. de noodzaak van de extra bebouwing wordt aangetoond middels een daartoe strekkende verklaring van het Centraal Indicatieorgaan voor de Zorg;
- d. sublid 3.2.3 sub a ten behoeve van het per hoofdgebouw oprichten van een niet-overdekt zwembad, mits:
 - 1. het zwembad in het achtererfgebied van een hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 - 2. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - 3. de bouwhoogte van het zwembad, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 0,50 m;
 - 4. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied van de woning;
 - 5. ten hoogste 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
 - 6. de afstand van het zwembad tot enige perceelsgrens ten minste 1,50 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de vloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van het hoofdbouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 100 m², indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
 - 3. meer bedraagt dan 50 m², indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- b. het gebruiken of laten gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m².
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de bed and breakfast voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal acht slaapplekken in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf zijn toegestaan;
 - 2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
 - 3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
 - 4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
 - 5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m² mag bedragen;
 - 6. de bed and breakfast dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 3 Slotregel

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het uitwerkingsplan Deelgebied 1 Warande'.

