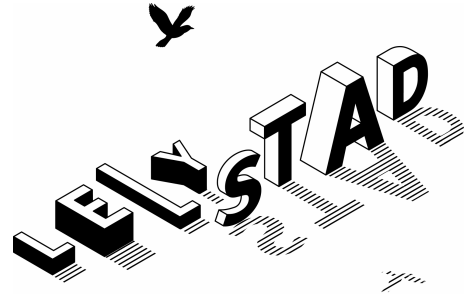


Voorstel aan de raad

afdeling: SO-RU
steller: E. Doeve/W. Akster
doorkiesnummer: 278391/278986
e-mailadres: e.doeve@lelystad.nl/w.akster@lelystad.nl
begrotingsparagraaf:



2006

Nr. B06.00436-1

Punt 13 van de agenda voor de vergadering van 20 april 2006.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b).

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b) gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Landerijen Noordoost heeft met ingang van 5 december 2005 tot en met 16 januari 2006 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld; ten opzichte van het ontwerp zijn een paar wijzigingen aangebracht naar aanleiding van een verlengd vooroverleg vanuit de provincie. De wijzigingen zijn vastgelegd in de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b)".

Het plan kan na de gewijzigde vaststelling ter inzage worden gelegd en gelijktijdig Gedeputeerde Staten van Flevoland ter goedkeuring worden aangeboden.

Inzake de vaststelling wordt verwezen naar bijgevoegd raadsvoorstel en -besluit.

Maatschappelijk effect

Met dit bestemmingsplan wordt een voor overheid en burger geldend juridisch-planologisch kader vastgelegd voor woningbouw. Met dit plan wordt rechtszekerheid geboden over de bouwmogelijkheden in het gebied.

Argumenten

De vaststelling van het bestemmingsplan en de (in het voorgestelde besluit) genoemde vervolgacties, zijn door de wet voorgeschreven.

Kanttekeningen

Omdat geen zienswijzen zijn ontvangen, kan uitsluitend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, gedurende de termijn van terinzagelegging bij Gedeputeerde Staten van Flevoland bedenkingen ingebracht worden tegen het bestemmingsplan. Hiernaast kan eenieder bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Flevoland tegen de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Lelystad, 31 maart 2006.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

D.J. Willems.

M. Horselenberg.



Raadsbesluit

2006

Nr. B06.00436-2

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 31 maart 2006;

overwegende:

- dat met ingang van 5 december 2005 gedurende zes weken voor eenieder in het Stadhuis het ontwerp van het bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b) ter inzage heeft gelegen;
- dat die terinzagelegging op 30 november 2005 op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor eenieder bestaande mogelijkheid om, gedurende de termijn van terinzagelegging, schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij deze raad kenbaar te maken;
- dat zienswijzen niet zijn ontvangen;
- dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het college zijn gebundeld in de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b), welke bijlage de raad tot de zijne maakt;

gelet op de betreffende bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

vast te stellen, met in achtneming van de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b)", het bestemmingsplan Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b) overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, nr. 34-4.8.1-5-6689, en de voorschriften, alsmede de toelichting.

Lelystad, 20 april 2006.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

**Gemeente Lelystad Voorgesteld besluit**

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Landerijen Noordoost				A	B
Aan	<input type="checkbox"/> Directie i.o. <input checked="" type="checkbox"/> College <input type="checkbox"/> Burgemeester	Bijlagen	<input type="checkbox"/> Brief <input type="checkbox"/> Financiële paragraaf <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad <input type="checkbox"/> Anders, namelijk raadsvoorstel,-besluit, plankaart, planboek, Vaststellingsbijlage.		
Gegevens voorstel	Datum: 14 maart 2006	Sector / afdeling:	so-ru		
	Registratienummer:	Doorkiesnummer:	0320-278391 / 278986		
	Intern kenmerk: VBSO-RU0616640-edo	Ingekomen brief d.d.:			
	Steller: E. Doeve / W. Akster	Afkomstig van:			

Behandeling	<input type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Kabinet	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
--------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

Parafen							
Afdelingshoofd	Sectorcontroller	Directeur	Medeparaaf directeur / hoofd	Medeparaaf directeur / hoofd	Gemeentesecretaris		
Besproken in directieoverleg		<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, zie bijgevoegd advies d.d.				
Afdoening via parafering (A-procedure)				Datum besluit:			
Conform voorgesteld besluit							
AKKOORD	B	I	II	III	IV	V	VI
BESPREKEN	B	I	II	III	IV	V	VI
Afdoening in collegevergadering (B-procedure)							
Datum besluit:				Agendanummer:			
Voorgesteld besluit							

1. de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b] gewijzigd vast te stellen, conform de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]"
2. het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
3. het vastgestelde bestemmingsplan wordt Gedeputeerde Staten van Flevoland ter goedkeuring aangeboden.



Datum besluit	Agendanummer	Begrotingsparagraaf Fout! De documentvariabele ontbreekt.
---------------	--------------	--

Voorgesteld besluit

1. de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b] gewijzigd vast te stellen, conform de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]".
2. het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
3. het vastgestelde bestemmingsplan wordt Gedeputeerde Staten van Flevoland ter goedkeuring aangeboden.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Landerijen Noordoost heeft met ingang van 5 december 2005 tot en met 16 januari 2006 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld; ten opzichte van het ontwerp zijn een paar wijzigingen aangebracht naar aanleiding van een verlengd vooroverleg vanuit de provincie. De wijzigingen zijn vastgelegd in de "Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]".

Het plan kan na de gewijzigde vaststelling ter inzage worden gelegd en gelijktijdig Gedeputeerde Staten van Flevoland ter goedkeuring worden aangeboden.

Inzake de vaststelling wordt verwezen naar bijgevoegd raadsvoorstel- en besluit.

Maatschappelijk effect

Met dit bestemmingsplan wordt een voor overheid en burger geldend juridisch-planologisch kader vastgelegd voor woningbouw. Met dit plan wordt rechtszekerheid geboden over de bouwmogelijkheden in het gebied.

Argumenten

De vaststelling van het bestemmingsplan en de [in het voorgestelde besluit] genoemde vervolgacties, zijn door de wet voorgeschreven.

Kanttekeningen

Omdat geen zienswijzen zijn ontvangen, kan uitsluitend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, gedurende de termijn van ter inzagelegging bij Gedeputeerde Staten van Flevoland bedenkingen ingebracht worden tegen het bestemmingsplan. Hiernaast kan eenieder bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Flevoland tegen de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Communicatie

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt zoals wettelijk voorgeschreven en te doen gebruikelijk gepubliceerd in respectievelijk de Staatscourant en de Flevopost.

Vaststellingsbijlage bestemmingsplan Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:

- Plankaart:

*opname 45 dB[A] contour NUON trafostation.

*opname 50 dB[A] contour Dronterweg.

- Voorschriften:

*aanvulling artikel 4, lid 5, sub k met:

“Er mogen geen woningen worden gebouwd op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 45 dB(A) geluidscontour rondom het transformatorstation.”

- Toelichting

In de toelichting [Inhoudsopgave, en tekst onder Milieuaspecten] is melding gemaakt van een bijgevoegd aanvullend akoestisch rapport inzake het NUON transformatorstation.

Aanleiding tot dit rapport was de gewenste woningbouw. Tevens is actuele informatie toegevoegd.

Hiernaast is een aanvulling in het kader van het artikel 10 overleg - reactie provincie - opgenomen omtrent geluidscontouren Dronterweg en het trafostation, en melding daarvan in de voorschriften.

Tevens is daar actuele informatie meegedeeld ten aanzien van de werkzaamheden aan de Dronterweg.

Tot slot is daar ook een duidelijker verwijzing van de reactie van het Waterschap Zuiderzeeland gemaakt.



VELDSTAD
STAD

Bestemmingsplan

Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b)

vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

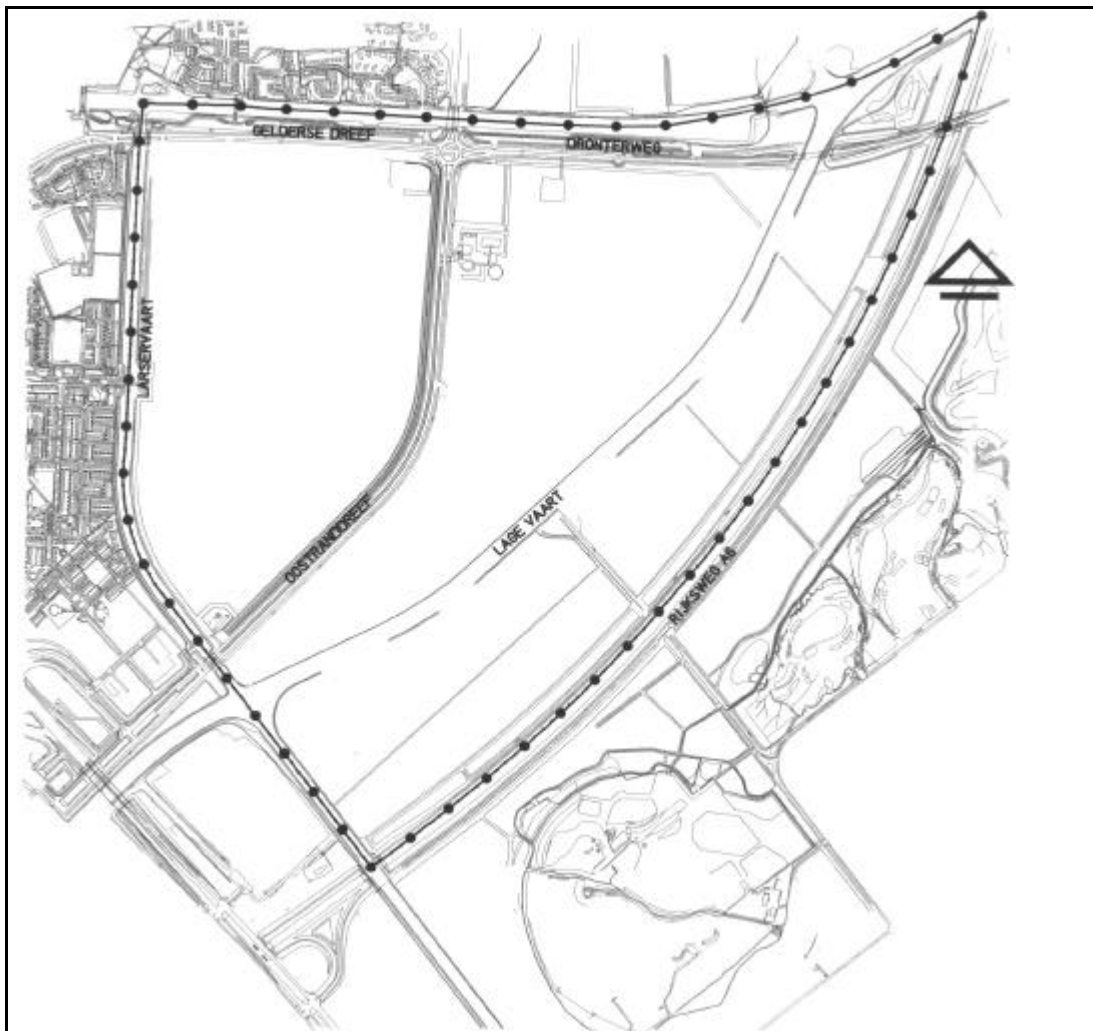
Inleiding.....	3
Gebied en aanleiding herziening.....	4
Milieuaspecten	4
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	7

Bijlagen: akoestisch rapporten wegverkeerslawaai [Dronterweg en A6]
akoestisch rapport transformatorstation
akoestisch rapport transformatorstation [aanvullend]

Inleiding

Op 18 juni 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland (gedeeltelijk) goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan De Landerijen. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt begrensd door het Gelderse Diep, de Lage Vaart, de rijksweg A6 en de Larservaart (zie afbeelding). Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de gewenste woningbouwontwikkeling van circa 1900 woningen. Het gedeelte ten westen van de Oostranddreef is reeds ingevuld met projectmatige woningbouw in het noordelijk deel en individuele kavels in het zuidelijke deel. In het deel ten oosten van de Oostranddreef zullen in de toekomst circa 425 individuele kavels worden uitgegeven en wordt tevens een deel projectmatig ontwikkeld. Een deel van de kavels is inmiddels bebouwd.

Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan De Landerijen.



Gebied en aanleiding herziening

Het plangebied van deze tekstuele herziening, Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b] wordt begrensd door de Dronterweg, deels de Lage Vaart, de tweede partiële herziening en [het gebied van] de Aquaterp.

De reden van deze herziening is gedaan om markttechnische redenen en zuiver tekstueel: het betreft een herziening van de bebouwings *voorschriften* [bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen] van dit deel van het bestemmingsplan De Landerijen: gevolg hiervan is dat de kavels betrekkelijk kleiner worden. Ook zijn de begripsbepalingen aangepast en zoveel als noodzakelijk in overeenstemming gebracht met de standaardbepalingen van Op dezelfde Leest.

Hiernaast worden twee specifieke zones gerealiseerd, onder de Dronterweg en in het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied, die zich anders laten aanzien ten opzichte van de woonbebouwing elders in het gebied. Overigens bestaat er geen verplichting overeenkomstig die categorieën te bouwen: wil men die typen bouwen, dan kan dat [alleen] in die zones.

Overigens: de uitgangspunten en toepassingen die in het moederplan De Landerijen zijn ingenomen en worden voorgestaan, blijven voor deze herziening overeind.

Milieuaspecten

*Bodem

Naar het historisch bodemgebruik van het plangebied is een onderzoek uitgevoerd gebaseerd op de methodiek zoals beschreven in de leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NVN 5725:1999). De relevante gegevens worden hieronder vermeld. Voor dit onderzoek is een bezoek gebracht aan de locatie, zijn luchtfoto's bestudeerd en is het archief van de sector bouwen, vastgoed en milieu geraadpleegd. Voor dit onderzoek zijn geen boringen verricht.

Na de drooglegging is het terrein in gebruik genomen als landbouwgrond. Het terrein is opgehoogd met ± 1 meter zand.

Op het terrein is een onderstation van de Nuon gelegen. Tevens is er een gronddepot met gebiedseigen grond aanwezig. Het grootste deel van het terrein ligt braak.

Rondom de locatie zijn gelegen een drinkwaterpompstation, een openbare weg, water en een woonwijk in oprichting.

Het in de omgeving vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

Het regenwater blijft in het gebied.

Op de locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden zoals op- en overslag van bodembedreigende stoffen of lozingen van afvalwater en hebben geen bodembedreigende installaties zoals tanks, werkplaatsen, wasplaatsen of afleverpunten gestaan.

Op de locatie zijn geen calamiteiten bekend.

Op de locatie bestaat geen vermoeden van bodemverontreiniging.

In verband met de overdracht van de grond van Domeinen aan de Gemeente Lelystad is in het gebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek is op enkele plaatsen in het gebied een sterk verhoogd gehalte arseen in het grondwater aangetroffen. Deze waarden worden in Lelystad vaker aangetroffen. Het betreft hier waarschijnlijk een verhoogd achtergrondniveau.

In een tweetal andere (kleine) onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd zijn voor enkele stoffen licht verhoogde gehalten in grond en grondwater aangetroffen, deels verklaarbaar uit een algemeen achtergrondniveau in Lelystad en omgeving, deels niet verklaarbaar, maar niet verontrustend.

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

*Geurcontour

In de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan De Landerijen is aan de Zeeasterweg een composteringsinstallatie gevestigd. Rondom deze installatie ligt een geurcontour, die in eerste instantie over een groot deel van Landerijen-Oost was gelegen. Inmiddels is de milieuvergunning voor de composteringsinstallatie aangepast en zijn investeringen gepleegd waardoor het composteringsproces vrijwel geheel in afgesloten ruimten plaats vindt. De geurcontour is daardoor verkleind en ligt niet meer over de woonbestemming in Landerijen-Oost. In het wijzigingsplan "geurcontour composteringsinstallatie Zeeasterweg" van het bestemmingsplan De Landerijen is de nieuwe geurcontour in planologische zin vastgelegd. Dit wijzigingsplan is op 20 november 2003 onherroepelijk geworden. De nieuwe geurcontour is op de plankaart van de derde partiële herziening opgenomen.

*Archeologie

De gronden binnen het plangebied van deze partiële herziening hebben reeds een woonbestemming en deze woonbestemming wijzigt niet. Een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische en aardkundige waarden) van het plangebied kan daarom achterwege blijven.

*Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 18 juni 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan Landerijen. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk ondermeer in het gebied waar dit onderzoek betrekking op heeft. Gewijzigde marktsituaties leiden er toe dat er een aanpassing plaats vindt van de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan, de kavels worden verkleind. Daartoe neemt het aantal woningen weinig toe. Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat een onderzoek moet worden of het plan voldoet aan de normen uit het Besluit.

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 het berekenen van de luchtkwaliteit wordt gebruik gemaakt van het rekenmodel CAR II versie 4.0 (Calculation of Air pollution Road traffic, TNO/VROM/RIVM), Dit rekenmodel voldoet aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2004, 2010 en 2015, waarbij de verkeersintensiteiten van het jaar 2004 zijn gebruikt. De geringe toename van het aantal kavels leidt niet tot een belangrijke toename van de verkeersintensiteit op de Dronterweg. De verkeersaantrekkende werking wordt dan ook niet meegenomen in de berekeningen.

Woningen worden niet aangemerkt als een puntbron zoals bedoeld in het Besluit. De berekeningen beperken zich daarmee tot de invloed van het wegverkeer.

Resultaten

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten van het rekenmodel weergegeven voor de belangrijkste stoffen (Stikstofdioxide en de zwevende deeltjes (PM₁₀)), uitgaande van autonome groei van de verkeersintensiteit.

Stof, toetsingsperiode	Grenswaarde [µg/m ³]	2004 [µg/m ³]	2010 [µg/m ³]	2015 [µg/m ³]	Overschrijding [Ja / Nee]
NO ₂ , jaargemiddelde	40	24	21	20	Nee
PM ₁₀ , jaargemiddelde	40	26	29	28	Nee
PM ₁₀ , 24 uur gemiddelde	50, = 35 x per jaar	7	21	19	Nee

Tabel 2. Rekenresultaten CARII versie 4.0

In de onderstaande tabel is de correctie voor zeezout verrekend.

Stof, toetsingsperiode	Grenswaarde [µg/m ³]	2004 [µg/m ³]	2010 [µg/m ³]	2015 [µg/m ³]	Overschrijding [Ja / Nee]
NO ₂ , jaargemiddelde	40	24	21	20	Nee
PM ₁₀ , jaargemiddelde	40	26	24	23	Nee
PM ₁₀ , 24 uur gemiddelde	50, = 35 x per jaar	7	15	13	Nee

Tabel 3. Rekenresultaten CARII versie 4.0, met zeezoutcorrectie

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 de normen berekend. De uitkomsten liggen ruim onder de grenswaarden. Er is geen reden te veronderstellen dat de voorgenomen activiteit leidt tot een overschrijding van een of meer van de grenswaarden.

*Wegverkeerslawaai

In verband met de aanwezigheid van de Dronterweg is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de gevolgen van het gebruik van deze weg.

In het rapport van 24 september 2004, nr. 2004-18 [revisie november 2005], wordt de conclusie getrokken dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB[A] als de snelheid ter hoogte van het bouwplan wordt teruggebracht naar 50 km/u én stil asfalt [dubbellaags zeer open asfalt beton] wordt gebruikt. Inmiddels zijn de werkzaamheden nagenoeg afgerond.

Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Met betrekking tot de A6 wordt opgemerkt, dat het plangebied van deze herziening de 50dB[A] contour van de A6 niet raakt. Dit blijkt al uit het akoestisch rapport van de 2e partiële herziening van De Landerijen – goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 11 mei 2004.

Dit rapport is eveneens bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

*Akoestisch onderzoek transformatorstation NUON, Dronterweg

In het plangebied, direct ten zuiden van de Dronterweg, bevindt zich een transformatorstation van de NUON. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1999) geldt voor transformatorstations een minimaal aan te houden afstand, die afhankelijk is van het transformatorvermogen. In dit geval is dat 100 meter. Hierbij is de factor "geluid" bepalend voor de aan te houden afstand tussen het transformatorstation en de dichtstbijzijnde woningen. Van deze afstand van 100 meter kan gemotiveerd worden afgeweken, indien door het treffen van maatregelen aan het transformatorstation de geluidsbelasting kan worden teruggedrongen.

In de geldende milieuvergunning is een grenswaarde opgenomen van 50 dB(A) etmaalwaarde op 100 meter afstand van de terreingrens van het transformatorstation. Binnen deze 100 meter zijn circa 40 woningen geprojecteerd.

Door de gemeente Lelystad wordt voor deze woningen een etmaalwaarde van 45 dB(A) nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk om aanvullende maatregelen aan de bron (het transformatorstation) te treffen.

Voor het transformatorstation is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de te nemen maatregelen zijn onderzocht. In dit onderzoek is de wens van NUON voor een toekomstige uitbreiding van het transformatorstation betrokken.

Door het vierzijdig inbouwen van de drie transformatoren¹ zou bewerkstelligd kunnen worden dat aan de nagestreefde grenswaarde van 45 dB(A) wordt voldaan. Rekening houdend met interferentieverschijnselen² wordt in het rapport aanbevolen om de twee overige wanden van de transformatorcellen eveneens te voorzien van goede geluidsabsorberende bekleding. Door middel van deze aanvullende maatregel wordt meer zekerheid verkregen dat aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan.

Het onderzoeksrapport "Akoestisch onderzoek transformatorstation NUON, Dronterweg te Lelystad", no. FA 15058-2, d.d. 4 februari 2003 is bij de toelichting gevoegd.

De "inpak"werkzaamheden aan het transformatorstation zijn reeds begonnen. Naar verwachting zijn deze afgerond in de maand juni 2006.

Bij de inrichting van het gebied is tevens rekening gehouden met een geluidswal om het terrein van het station als extra buffer.

Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat de gewenste 45 dB[A] wordt gehaald.

Bijgevoegd is een aanvullend akoestisch rapport uit oktober 2005.

*Flora/fauna

Op 16 december 2004, nummer FF/75C/2004/732, is door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op – basis van de "Natuurtoets Ontwikkelingsgebieden Landerijen Oost; Waardenburg [moet zijn Waardenborg] en Villapark Oost [onder meer het gebied van de onderhavige herziening] een ontheffing verleend als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en Faunawet. De ontheffing geldt van 1 januari 2005 tot 1 januari 2010 en voor twee deelgebieden. Eén daarvan is Villapark Oost, het onderhavige plangebied.

*Waterhuishouding

Zoals onder het hoofdstuk "Gebied en aanleiding herziening" is aangegeven, zal worden uitgegaan van het gestelde in Waterhuishouding, als aangegeven in de toelichting van het "moeder"bestemmingsplan De Landerijen. Dit betekent dat wat in dat plan opgenomen staat ook voor dit deelplan geldt.

De naar verhouding geringe toename van verhard oppervlak als gevolg van een betrekkelijk kleinere verkaveling, kan makkelijk worden opgevangen en zal geen nadelige gevolgen hebben voor het [gesloten] watersysteem.

Het water dat afkomt van de Dronterweg loopt via bermfiltratie uiteindelijk in de berm-sloot.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

*Buitengemeentelijk overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985

Het voorontwerpbestemmingsplan is gestuurd naar Provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en VROM-inspectie.

Provincie Flevoland

Inzake luchtkwaliteit wordt op 2 juni [ontvangen 7 juni 2005] verzocht om niet te volstaan met het onderzoek uit 2002, maar actuele berekeningsresultaten te melden, en daarbij het 24-uurs gemiddelde voor fijn stof te betrekken.

Inzake [wegverkeers]lawaai:

*de provincie acht de minimaal aangehouden afstand van de geprojecteerde woningen tot aan de weg niet duidelijk te herleiden.

*Voor de representativiteit van het akoestisch onderzoek zal, gelet op de toegestane bouwhoogte van de woningen langs de Dronterweg, ook de geluidsbelasting op een hoogte van 7,5 meter moeten worden betrokken bij de toetsing aan de grenswaarde van 50 dB[A] uit de Wet geluidhinder.

¹ Door middel van twee extra wanden, daarbij gebruik makend van een geluidsabsorberende stenen constructie.

² 2 geluidsgolven die elkaar versterken op een bepaald punt.

*Ten aanzien van het terugbrengen van de maximum snelheid op de Dronterweg naar 50 km/u worden twijfels geuit omtrent de realiteit daarvan. Midden tussen de rotondes zal de snelheid bij het merendeel van de automobilisten hoger liggen. Klachten worden verwacht vanwege de situering van de tuinen van de eerste rij woningen in de richting van de weg. Een aarden wal of [in combinatie met] een geluidsscherm neemt direct zicht op de bron weg en zou een grotere reductie op alleen maaiveldhoogte kunnen worden verkregen dan met het beoogde stille asfalt. Verzocht wordt dan ook om de geluidsreducerende maatregelen te [her]overwegen.

*Het bestemmingsplan biedt onvoldoende zekerheid dat het transformatorstation geen onaanvaardbare hinder voor de omliggende woningen oplevert. In de toelichting ontbreekt de afstand, waarop de genoemde grenswaarde van 45 dB[A] gaat gelden. Indien dit bij de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen [of de grens van de bijbehorende tuinen] is, dan moet hiervoor nog een aanduiding op de plankaart worden opgenomen met daaraan gekoppeld een voorschrift in de bestemming "Woongebied".

Inzake de paragraaf Waterhuishouding ontbreekt het advies van het Waterschap.

Reactie gemeente

Inzake het transformatorstation wordt geconcludeerd dat de informatie niet voldoende is. Daarom is het stukje in de toelichting gewijzigd en is het volledige rapport bij de toelichting gevoegd. De totale informatie was overigens al opgenomen in het Wijzigingsplan 'geurcontour composteeringsinstallatie Zeeasterweg'.

Hiernaast is een aanvullend rapport van oktober 2005 bijgevoegd.

Ondanks het ontbreken van een wettelijke verplichting tot het opnemen van geluidscontouren op de plankaart, heeft de gemeenteraad gemeend alsnog – voor de duidelijkheid – de genoemde 45 dB[A] contour op te nemen, voor zover van relevantie voor de gewenste woningbouw.

Hiermee wordt dan, naast de opgenomen bepaling hieromtrent in de voorschriften, ook benadrukt dat geluidgevoelige bebouwing binnen die contour niet is toegestaan.

Inzake het wegverkeerslawaai wordt het volgende aangegeven. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek t.a.v. de Dronterweg is gereviseerd in november 2005. De maatregelen aan de wegstructuur overigens zijn nagenoeg afgerond. De menselijke mentaliteit is echter maar deels te beïnvloeden.

Het opnemen van een voorschrift inzake een "bouwverbod" voor geluidgevoelige bebouwing tussen de plangrens [tevens zijnde bouwgrens] en de 50 dB[A] contour Dronterweg is niet noodzakelijk: dit zou dubbelop zijn. De bebouwingsbepalingen in artikel 4 van het bestemmingsplan De Landerijen [moederplan] geven al aan dat uitsluitend woningen mogen worden gebouwd als de voorkeursgrenswaarde, dan wel een verleende hogere waarde, niet wordt overschreden. De link met de – voor de duidelijkheid - alsnog op de kaart opgenomen geluidscontour van de Dronterweg is dus gelegd.

Met betrekking tot de A6 wordt opgemerkt, dat het plangebied van deze herziening de 50dB[A] contour van de A6 niet raakt. Dit blijkt al uit het akoestisch rapport van de 2e partiële herziening van De Landerijen – goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 11 mei 2004.

Dit rapport is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Paragraaf Waterhuishouding

Hieromtrent wordt verwezen naar de reactie van het Waterschap Zuiderzeeland.

Paragraaf Luchtkwaliteit

Inzake de luchtkwaliteit wordt aangegeven dat een berekening is toegevoegd.

Waterschap Zuiderzeeland

De teamleider Technische Ondersteuning van de afdeling Waterbeheer heeft namens het college van Dijkgraaf en Heemraden op 7 juli 2005 [ontvangen 8 juli 2005] laten weten geen opmerkingen te hebben inzake het voorontwerpbestemmingsplan.

Dit houdt in dat het Waterschap instemt met de waterparagraaf.

VROM-inspectie

De inspectie heeft opgemerkt dat actuele informatie inzake de luchtkwaliteit ontbreekt.

Reactie gemeente

Aangegeven wordt dat een berekening is toegevoegd.

*Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 april 2005 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen.

In deze periode zijn schriftelijke noch mondelinge reacties ontvangen. Een hoorzitting is daarom achterwege gebleven.

Lelystad, maart april 2006

Voorschriften

Voorschriften partiële herziening Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]

In begripsbepalingen wordt vervangen:

I. Artikel 1, lid 8:

Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

II. Artikel 1, lid 18:

Hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Aan de begripsbepalingen wordt toegevoegd:

III. Artikel 1, lid 35:

Plankaart partiële herziening Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]: de kaart met bijbehorende verklaring, nummer 34-4.8.1-5-6534, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

IV. Artikel 1, lid 36:

Bungalow:

Een vrijstaande woning van één bouwlaag, met de mogelijkheid voor een kap.

V. Artikel 1, lid 37:

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aan de voorschriften wordt toegevoegd:

VI. Artikel 4, lid 5, sub j:

Voor het plangebied van de partiële herziening Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b] gelden voor de verschillende woningtypen de bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen uit: *Afbeelding 3d: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen behorend bij de partiële herziening Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b]*

VII. Artikel 4, lid 5, sub k:

Er mogen geen woningen worden gebouwd op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 45 dB(A) geluidscontour rondom het transformatorstation

In de voorschriften wordt gewijzigd:

VIII. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften, deel uitmakende van de partiële herziening Landerijen Noordoost [Villapark Oost, fase 2b] van de gemeente Lelystad".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De raad van de gemeente Lelystad,

, voorzitter

, griffier

Afbeelding 3d: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen behorend bij de partiële herziening Landerijen Noordoost (Villapark Oost, fase 2b).

	Categorie 1 In gehele plangebied toegestaan	Categorie 2: Toegestaan op kavels langs de Dronterweg (zie aanduiding op de plankaart)	Categorie 3: Twee onder één kapwoningen toegestaan (zie aanduiding op de plankaart)	Opmerkingen / vrijstellingen / nadere eisen	
Afstand voorgevelrooilijn – perceelsgrens (meter)	≥ 7,5	≥ 5	≥ 7,5	[categorie 1]	Met dien verstande dat de afstand van woningen aan de singel en de sportas (groene as in Villapark) ≥ 5 meter dient te bedragen
Afstand achtergevelrooilijn – perceelsgrens	≥ 12,5	≥ 12,5	≥ 12,5	[categorie 1 t/m 3] [categorie 1 t/m 3]	Met dien verstande dat de bebouwingsdiepte maximaal 25 meter bedraagt. Vrijstelling is mogelijk bij bijzondere hoekkavels.
Hoogte hoofdgebouw (meter)	≤ 15	≤ 15	≤ 10		
Goothoogte hoofdgebouw aan zijdelingse perceelsgrens	-	≤ 3,5	-		Aan de oost-, noordoost-, noord- en noordwestzijde van het hoofdgebouw indien de zijdelingse perceelsgrens aan openbaar gebied grenst geldt de maximale goothoogte voor de tegenover liggende zijde van het hoofdgebouw
Goothoogte aan- en bijgebouwen (meter)	≤ 3,5	≤ 3,5	≤ 3,5		
Hoogte aan- en bijgebouwen (meter)	≤ 5,5	≤ 5,5	≤ 5,5		
Inhoud hoofdgebouw (m ²)	≥ 450 ≤ 1200	≥ 450 ≤ 1200	≥ 450 ≤ 800		
Te bebouwen perceelsoppervlak (%)	-	-	-		
Totale opp. aan- en bijgebouwen (m ²)	≤ 75	≤ 75	≤ 50		Bij kavels > 1000 m ² mag de oppervlakte maximaal 150 m ² bedragen. Aangebouwde bijgebouwen mogen gebruikt worden voor een woonfunctie.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens hoofdgebouw (meter)	≥ 4,5	≥ 4,5 ≥ 1	≥ 5	[categorie 3] [categorie 2]	In ieder geval tot één perceelsgrens. Indien de zijdelingse perceelsgrens aan openbaar gebied grenst, dient de afstand van het hoofdgebouw tot die zijdelingse perceelsgrens altijd ≥ 4,5 meter te bedragen. De afstand van het hoofdgebouw tot de andere zijdelingse perceelsgrens (niet grenzend aan openbaar gebied) dient ≥ 1 meter te bedragen.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens bijgebouw (meter)	≥ 1 ≥ 4,5	≥ 1 ≥ 4,5	≥ 2	[categorie 1 en 2] [categorie 1 en 2] [categorie 1 en 2] [categorie 3]	Aan de oost-, noordoost-, noord- en noordwestzijde van het bijgebouw. Aan de west-, zuidwest-, zuid-, en zuidoostzijde van het bijgebouw. Indien de zijdelingse perceelsgrens aan openbaar gebied grenst, dient de afstand van het bijgebouw tot die zijdelingse perceelsgrens altijd ≥ 4,5 meter te bedragen. De afstand van het bijgebouw tot de andere zijdelingse perceelsgrens (niet grenzend aan openbaar gebied) dient ≥ 1 meter te bedragen. In ieder geval tot één perceelsgrens.
Afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	≥ 7,5	≥ 7,5	≥ 5		
Afstand bijgebouw tot bestemming "water" of "ecologische verbindingzone" en aanduidingen 'groenzone' of 'watergang'.	≥ 7,5	-	≥ 7,5		
- = niet van toepassing [...] = categorie aangegeven waarop de opmerkingen / vrijstellingen / nadere eisen van toepassing zijn.					

Voor achterliggende tekening(en) zie map in de leeskamer van de raad.