

Bestemmingsplan

Warande - Olmenkwartier

Vastgesteld



Warande - Olmenkwartier

Inhoudsopgave

| | | |
|---------------------|---|-----------|
| Toelichting | | 3 |
| Hoofdstuk1 | Inleiding | 5 |
| Hoofdstuk2 | Huidige situatie | 9 |
| Hoofdstuk3 | Beleidskader | 11 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 11 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 13 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 16 |
| Hoofdstuk4 | Milieu-aspecten | 21 |
| 4.1 | Geluid | 21 |
| 4.2 | Milieueffectrapportage | 23 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 23 |
| 4.4 | Bodem | 24 |
| 4.5 | Hinder van bedrijven | 24 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 24 |
| 4.7 | Programatische aanpak stikstof | 24 |
| 4.8 | Kabels en leidingen | 25 |
| 4.9 | Landschap en cultuurhistorie | 25 |
| 4.10 | Ecologie en 'groene' wetgeving en beleid | 27 |
| 4.11 | Archeologie | 33 |
| Hoofdstuk5 | Waterparagraaf | 35 |
| Hoofdstuk6 | Het plan | 43 |
| Hoofdstuk7 | Planbeschrijving | 47 |
| Hoofdstuk8 | Economische uitvoerbaarheid | 49 |
| Hoofdstuk9 | Inspraak en vooroverleg | 51 |
| Bijlagen | | |
| Bijlage 1 | Akoestischonderzoek | |
| Bijlage 2 | 1e partiële herziening beeldregieplan deelgebied 1 Warande | |
| Bijlage 3 | Stedenbouwkundig plan Warande - Olmenkwartier | |

Toelichting

plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

(vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding en doel

Voor het plangebied Warande zijn verschillende bestemmingsplannen opgesteld om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dit geldt ook voor het projectgebied 'Olmenkwartier'. Echter bij verdere uitwerking van het projectgebied bleek de behoefte te bestaan om een ander programma op deze locatie te kunnen realiseren dan in de geldende bestemmingsplan was opgenomen.

Er heeft een uitwisseling plaats gevonden van het programma van het Provinciepark, deelplan 3 en het Olmenkwartier (Parkwonen 3) in deelplan 2.

Dit betekent geen aanpassing in het totaal aantal woningen voor deelgebied 1 van Warande, maar een verplaatsing binnen het gebied.

Voor het projectgebied 'Olmenkwartier' is vervolgens een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt waarmee de toekomstige inrichting van het betreffende gebied vorm heeft gekregen. Om deze visie te kunnen realiseren is dit bestemmingsplan opgesteld.

Geldende regeling

De Warande is een van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. Ten behoeve daarvan heeft de gemeente de stedenbouwkundige opzet voor de wijk 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 kon worden ontwikkeld.



Plangrens bestemmingsplan 'Warande fase 1'

Voor een groot deel van de rest van het eerste deelgebieden gold volgens het hiervoor benoemde bestemmingsplan een uit te werken bestemming. Omdat de inzichten ten aanzien van de uitvoering enigszins veranderd zijn, heeft voor een drietal locaties een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden. Dit betrof het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2014.



Plangrens 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' waarbij het plangebied Warande - Olmenkwartier is omcirkeld.

Volgens het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande', konden er in het hierboven aangegeven en omcirkelde deel van dit bestemmingsplan waarvoor de bestemming 'wonen' van toepassing is in totaal 75 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid in deze bestemming, maar ook in de 'bos' bestemming opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de 'bos' bestemming uitgewisseld worden met de 'wonen' bestemming.

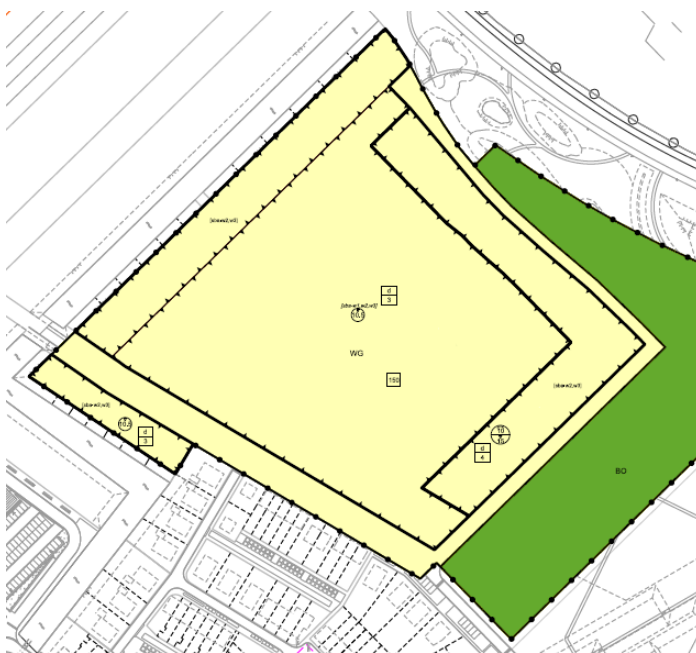
Bestemmingsplangebied Warande - Olmenkwartier

Na het onherroepelijk worden van het bovengenoemde bestemmingsplan heeft een verdere planvorming plaatsgevonden. Vanwege de wens om een ander programma te realiseren in het hierboven omcirkelde deel van het bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit is gedaan omdat de vraag naar particuliere vrije kavels minimaal is (oude programma Olmenkwartier) en de vraag groot is naar een mix aan woningen (rij / 2-1 kap en vrijstaand, oude programma Provinciepark).

Er heeft een uitwisseling plaats gevonden van het programma van het Provinciepark, deelplan 3 en het Olmenkwartier (Parkwonen 3) in deelplan 2. Dit betekent dat er geen sprake is van een aanpassing in het totaal aantal woningen voor deelgebied 1 van Warande, maar een verplaatsing binnen dit deelgebied.

Om fasering / bouwstroom aan te kunnen houden, dit is bebouwing realiseren tussen het deelplan 1 en het MFA eiland, is er voor gekozen om het Olmenkwartier na het Waterfront te realiseren, maar het programma in dit gebied uit te wisselen. Het gaat dus niet om een verdubbeling van bebouwing van Olmenkwartier maar om een wisseling in het programma.

Dit bestemmingsplan dient mede ter vastlegging van de begrenzing tussen de bestemming 'wonen' en de bestemming 'bos'.



Begrenzing plangebied Warande - Olmenkwartier

Opzet toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven, in hoofdstuk drie is het vigerende beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse onderzoeksaspecten waaronder de milieuaspecten, waarna in hoofdstuk 5 een beschrijving wordt gegeven van het watersysteem.

Een omschrijving van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6 en de bijbehorende regels komen in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot is in hoofdstuk 8 en 9 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Dit bestemmingsplan komt direct voort uit het bestemmingsplan Warande fase 1. Voor een groot deel is de toelichting van dat bestemmingsplan nog relevant. Deze toelichting is, waar nodig, nader uitwerkt en gespecificeerd of geactualiseerd.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

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: de Oostvaardersplassen en de Hollandse Hout;
- het land: de landbouw (ten zuiden en oosten);
- het water: het Markermeer.

Het Olmenkwartier is momenteel nog een braak liggend gebied, met het bestemmingsplan Warande, en daarop volgende gedeeltelijke herziening en vervolgens met dit bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier wordt woningbouwontwikkeling op betreffende locatie mogelijk gemaakt.



Luchtfoto plangebied

Functionele aspecten

Na de drooglegging in de jaren '60 is het plangebied gebruikt als landbouwgrond, bos en water. Thans ligt het plangebied braak. Nabij het plangebied vinden momenteel uitbreidingen plaats van de woonwijk Warande (projectgebied Waterfront), terwijl op korte afstand van het plangebied een MFA (Multifunctionele accommodatie) een supermarkt en enkele overige wijkvoorzieningen zijn gerealiseerd.

Verkeer

In Warande wordt 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 ontsloten. Deze weg heeft 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. Het vrijliggende fietspad langs de Larserdreef wordt verbonden met de landstrekenwijk en het centrum van de stad door middel van twee fietstunnels (Vossengang en Mollengang). 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.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden. Deze visie treedt in de plaats van onder meer de Nota Ruimte. Het Rijk kiest voor een selectiever inzet van rijksbeleid en daarom een aantal nationale belangen. Hierbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat er van uit dat de nationale belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden.

Waar de bepalingen zijn gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk dus er van uit dat deze doorwerking krijgen.

Desgevraagd zal het Rijk wel zonnig in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en zo nodig kennis en advies geven daarover. Het Rijk blijft wel opkomen voor de directe belangen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en projecten in het kader van rijkscoördinatie-regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de Infrastructuur en Waterstaat (ministerie van I en W).

Conclusie: binnen deze herziening zijn de laatstgenoemde belangen niet aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarmee vervangt het Barro het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen. In het besluit zijn de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen is 'getrap' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In de jurisprudentie is bijvoorbeeld uitgemaakt dat het anders situeren van bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein, waarbij het aantal vierkante meters per saldo afneemt, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus salderen binnen een plangebied, of reductie van onbebouwde plancapaciteit, is in beginsel Laddervrij. Op voorwaarde dat er geen sprake is van Laddergevoelige functies zoals winkels en kantoren, waarbij ruimtelijk relevante effecten op de omgeving optreden (bijvoorbeeld effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag). Als de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte. De uitvoerbaarheidstoets lijkt lichter te zijn dan de Laddertoets. Verschil tussen de Laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets is, dat in het kader van de uitvoerbaarheidstoets de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden. Bovendien komt minder betekenis toe aan de, in het kader van de Laddervereiste, inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (voor zover het planologisch besluit betrekking heeft op een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied). Door in

het kader van de uitvoerbaarheid zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de Ladder, kunnen procesrisico's geëlimineerd worden.

De conclusie voor dit plan is dat de Ladder niet van toepassing is. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gebied betreft actualisering/digitalisering van regelgeving voor bestaand gebied op een bestendige wijze.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst.

Flevoland nu

Flevoland heeft 1.400 vierkante kilometer ingericht land en ruim 400.000 inwoners. In Flevoland is het vroegere ideaal van een maakbare wereld herkenbaar: lange lijnen, strakke functiescheiding en grootschalige gebiedsontwikkeling. Flevoland heeft zijn landbouw-, recreatie-, natuur- en stedelijke gebieden gekregen.

Sterkste troeven

Almere en Lelystad leunen op de Noordvleugel met onder andere Amsterdam, het Gooi en Utrecht. Dagelijks pendelen vele mensen op en neer. De welvaart en economie in beide steden ademen mee met het oude land. In beide steden is er een economie, die zich nog verder moet ontwikkelen tot een stabiele kracht. Sterkste troef van beiden steden is het rustige wonen in een groene omgeving.

In beide steden is een grote groep mensen, die de voordelen van de nabij gelegen krachtige economische regio weet te benutten. Nieuwe inwoners en bedrijven vestigen zich daarom hier. Hiertegenover staat dat in beide steden ook groepen inwoners zijn, die een minder gunstig sociaal economisch perspectief hebben. Zij profiteren nog niet van de kansen die de regio biedt.

Krachten in de samenleving

De provinciale organisatie van Flevoland richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en realisatie van een aantal ontwikkelopgaven. Het accent ligt op fysieke ontwikkelingen zoals Marker Wadden, Almere 2.0 en Lelystad Airport. Met de ruim 400.000 inwoners in Flevoland en tal van organisaties zijn er vele krachten. Zij bepalen de ontwikkeling van Flevoland. Het zwaartepunt voor de provincie verschuift meer en meer richting het – in sociaal-economisch opzicht – profijtelijk maken van de fysieke inrichting en het optimaal ruimte geven aan de krachten in de samenleving. Het is de stap van de maakbare samenleving naar de samenleving die het zelf wil, kan en gaat maken.

FlevolandStraks

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de Nederlandse poldertraditie. Bij nieuwe ontwikkelingen is er evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten. De provincie koestert de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke

opzet van de polders. En benut het in Flevoland aanwezige talent alsmede de potenties, kracht en ondernemerschap van de samenleving.

Belofte

In Flevoland is de belofte van bestuurlijke vernieuwing ingelost. De maatschappelijke opgaven staan centraal. De provincie treedt met gemeenten en waterschap op als één bestuur (complementair bestuur). Periodiek worden de opgaven en oplossingen van de provincie voorgelegd aan een representatieve groep Flevolandse inwoners.

Flevoland biedt ruimte voor ondernemingen en mensen die hun ideaal willen realiseren. De begintijd van de bepalende overheid en de maakbare samenleving hebben we achter ons gelaten. Iedereen die wil bijdragen aan de toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd. De stap van “nee tenzij” naar “ja mits” wordt gezet. Door deze opstelling zijn er meer mogelijkheden voor initiatieven van inwoners en bedrijven .

Excellent

Flevoland draait grotendeels op duurzame energievoorziening. Overal – in stad en land – zijn de gevolgen van de energietransitie merkbaar. Huishoudens en bedrijven zijn energieneutraal. Energie wordt duurzaam opgewekt. Nieuwe woonwijken zijn aangelegd zonder gasnet. De energierekeningen van de inwoners zijn fors gereduceerd en er zijn vele Flevolandse bedrijven gespecialiseerd in duurzame energie en energiebesparing. Flevoland heeft in economisch, maatschappelijk en fysiek opzicht geprofiteerd van de energietransitie.

In Flevoland zijn vele nieuwe economische activiteiten. Ondernemers pakken de kansen van de veranderende economie. Hieronder ook de circulaire economie. Het woord afval heeft een andere betekenis gekregen: het is grondstof voor productie. Groene grondstoffen en gebruikte materialen bewerken we zodanig dat ze hun weg vinden naar afzetmarkten.

In 2030 en verder onderscheidt Flevoland zich bovenregionaal met een aantal voorzieningen, die van excellente kwaliteit is. Voorzieningen met een aantrekkingskracht en een reputatie die zich over de provinciegrenzen heen uitstrekken. Het gaat onder meer om de toplandbouw, de ontwikkeling van Almere en Lelystad (o.a. Lelystad Airport) tot knooppunten in de regionale netwerken, excellente woonmilieus in Almere en Lelystad en prachtige groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de waterrijke randen van de Flevopolders. Het zijn de authentieke krachten van Flevoland, die naar een volgend – hoger – niveau zijn doorontwikkeld. Liggend aan het IJmeer, Markermeer en IJsselmeer zijn Almere en Lelystad de buitenplaatsen voor de Noordvleugel: de nationale economische motor. De pracht en kracht van de jonge natuur dringt met het Nationaal Park Nieuw Land door tot in het hart van beide steden. De steden vormen de (inter)nationale toegangspoort voor woningzoekenden in de metropoolregio.

De agrarische sector staat er ondanks de onzekerheden op de wereldmarkt sterk voor. Flevoland – en in het bijzonder Noordoostpolder, Dronten, Lelystad en Zeewolde – staat bekend om haar toplandbouw. Of het nu gaat om grootschalige productie, biobased economy, natuur inclusief of koppeling met gezondheid. In Flevoland zitten de voorlopers van de sector, die worden gesteund door onderzoek, onderwijs en overhead.

Ruimte voor duurzame ontwikkeling

In heel Flevoland is een samenleving waar mensen met elkaar optrekken en naar elkaar omkijken. Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Deze toekomst maken we samen:

inwoners, bedrijven, organisaties, overheden.

De Omgevingsvisie is een uitnodiging van de provincie Flevoland aan iedereen die wil bijdragen. Samen vormen we de omgeving van deze visie: de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening omvat drie soorten regels. Ten eerste regels die gericht zijn tot burgers en bedrijven, zoals algemene regels en vergunningstelsels. Ten tweede regels die zijn gericht tot het uitvoerend bestuur, zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor vergunningaanvragen. En ten derde omvat het instructieregels over de uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De provincies hebben van het Rijk geen overgangstijd gekregen, hetgeen inhoudt dat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal moeten treden. Dit heeft geleid tot een eerste aanzet voor een omgevingsverordening zoveel als mogelijk in lijn met de Omgevingswet en digitaal ontsloten volgens de op dit moment geldende regelgeving in standaarden.

Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012. In 2012 hebben Provinciale Staten van Flevoland de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012 (hierna: VFL 2012) vastgesteld. De VFL 2012 omvat grotendeels alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. De VFL 2012 betrof een actualisatie van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland uit 2007, waarin een eerste integratieslag had plaatsgevonden van de daarvoor geldende provinciale regelgeving (Provinciale milieuverordening Flevoland, Grondwaterverordening Flevoland 1996, Ontgrondingenverordening Flevoland 2002, Verordening waterhuishouding Flevoland, Verordening waterkering Noord-Nederland en Landschapsverordening Flevoland 2004). Sinds de vaststelling in 2012 is de VFL 2012 zeven keer gewijzigd. Eind 2017 is de voorbereiding gestart om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet te komen tot een omgevingsverordening die ziet op alle elementen van de fysieke leefomgeving, en op activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Integratie van verordeningen De reikwijdte van de Omgevingswet –de fysieke leefomgeving omvat onder meer bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed– heeft geleid tot een verdere integratie van de provinciale regelgeving in de omgevingsverordening. De omgevingsverordening bestaat per ingang van haar inwerkingtreding uit:

- de VFL 2012 met regels betreffende onder meer windenergie, grondwaterbeschermingsgebieden, watersysteem, NatuurNetwerk Nederland, stiltegebieden, ontgassen binnenvaart, bodemsanering, ontgrondingen, wegen en vaarwegen, handhaving;
- de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Flevoland 2016;
- de Verordening kwaliteit VTH omgevingsrecht provincie Flevoland;
- regels voor zonne-energie.

De inhoud van de omgevingsverordening wordt in de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet steeds verder in lijn gebracht met die wet en de daarop gebaseerde regelgeving. Ook zal de verordening moeten passen bij de Omgevingsvisie FlevolandStraks, het Omgevingsprogramma Flevoland en diens opvolgers. Dit betekent dat de omgevingsverordening continue in beweging is.

(vastgesteld)

Conclusie

De voorliggende planherziening is in overeenstemming met de hierboven gestelde doelen en streepunten, en wordt niet in strijd geacht met de belangen die voor de Provincie gelden: zaken die provinciale belangen in het geding brengen zijn hier niet aan de orde. De herziening laat overigens bijzonder weinig veranderingen zien ten opzichte van de herziene plannen zodat deze bestendig van aard mag worden genoemd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Lelystad 2015 en Structuurvisie Lelystad 2023

Het structuurplan is vastgesteld op 7 april 2005 en bevat een visie op de integrale leefomgeving, waar behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad.

In dit structuurplan wordt de verwachting uitgesproken dat Lelystad in 2015 80.000 inwoners en 32.000 arbeidsplaatsen telt. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door de ontwikkeling van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling. In januari 2014 is de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Belangrijk verschil tussen de nieuwe Structuurvisie en het voormalige Structuurplan is de veranderde focus: van accent op groei en ontwikkeling naar onderhoud en beheer van de bestaande stad. Inherent daaraan is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. In de nieuwe visie is rekening gehouden met alle gemeenteraadsbesluiten tot en met 2013, maar ook met provinciaal en rijksbeleid dat een doorwerking heeft op de (mogelijke) inrichting van de openbare ruimte. De geactualiseerde visie geeft een doorkijk tot 2023 en formuleert een aantal nieuwe beleidsrichtingen die voortvloeien uit al eerder besproken of in de lijn der verwachting liggende beleidsuitspraken of voornemens.

De lichte actualisatie heeft een aantal belangrijke richtingen aangegeven voor de eerstkomende 10 jaar. Om hier daadwerkelijk mee aan de slag te gaan dient zicht te ontstaan op de doelstellingen, de rol van de gemeente en andere partijen en de middelen die de gemeente kan inzetten om de doelen te bereiken. Door de verschuiving van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen en de gewijzigde rol van de overheid van initiëren naar faciliteren, is de focus van de gemeente gewijzigd. De komende jaren richt de gemeente zich steeds meer op het beheer van het bestaand stedelijke gebied in plaats van op de ontwikkeling van de nieuwe uitleg. De gebieden waar daarbij op gefocust zal worden, zijn HanzePark en Stadshart fase 1. Daarnaast zal wat nieuwe uitleg betreft de focus liggen op het 1e deelgebied Warande en Batavia Stad fase 3. Periodiek, bijvoorbeeld eenmaal in de twee jaar, kan aangegeven worden in hoeverre de beoogde doelen en ontwikkelingen zoals in deze lichte actualisatie uiteengezet zijn, gerealiseerd zijn. Tevens kan de lichte actualisatie dienen als een toetsingskader voor ontwikkelingen en gebruikt worden om daarbinnen te kunnen prioriteren. De ontwikkelingsrichting zoals in deze lichte actualisatie geschetst komt ook terug in diverse andere beleidsproducten, zoals de Woonvisie, het Meerjarenperspectief Grondbedrijf, de kadernota en de programmabegroting. .

Conclusie:

In het bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier wordt de nu reeds geldende bestemming 'wonen', die al voor het plangebied van toepassing was geactualiseerd en afgestemd op de marktvrage.

Woonvisie

Met de in 2016 vastgestelde nota "Woonvisie Lelystad 2016-2020 Samen aan de slag" wordt de volgende ambitie nagestreefd:

'Lelystad biedt het beste van twee werelden. Door haar centrale ligging en de goede bereikbaarheid kunnen inwoners optimaal gebruik maken van alle voordelen van de nabijheid van de grote stad. Aan de andere kant biedt Lelystad haar inwoners de aantrekkelijkheid van een rustig en betaalbaar woonmilieu met ruimte, groen en water in de directe omgeving'.

Lelystad moet in de toekomst, als voorportaal van de Randstad, een prettige woonstad blijven. Het woonbeleid is erop gericht dat er voor de (toekomstige) inwoners in aantal en kwaliteit voldoende keuzemogelijkheden zijn in een prettige woonomgeving. Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, te verbeteren en kwaliteit toe te voegen werken we de komende tijd aan twee hoofdthema's:

1. Goede en betaalbare woningen voor iedereen
2. Goede woningen in prettige en gewilde woonwijken

Daarnaast zijn er randvoorwaarden waar blijvend aan moet worden gewerkt om bovenstaande te bereiken en te ondersteunen, te weten:

1. Groei werkgelegenheid
2. Imago van de stad; positionering van de stad.
3. Aantrekkelijke woonomgeving; kwalitatief goede woningen, vitale woonwijken.
4. Verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; duurzame ontwikkeling.
5. Veranderende rolverdeling tussen gemeente en inwoners; maatwerk, ruimte voor ontwikkeling, zelfredzame burgers.

Voor het bestemmingsplan Olmenkwartier zijn beide hoofdthema's van belang. Over het thema "goede en betaalbare woningen voor iedereen" wordt over nieuwbouw het volgende gezegd:

- Kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- De groei van de stad draagt bij aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur, daarom wordt er vooral in het midden- en hogere segment gebouwd;
- Nieuwbouw in het centrum (inclusief Parkwijk), Hanzepark, Warande deelgebied 1 en onafgemaakte plekken in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de Woonblokken Batavia Haven krijgt voorrang.

Het programma voor Olmenkwartier sluit gezien de mix van toe te voegen woningen (zowel rijenwoningen, 2 onder 1 kapswoningen en vrijstaande woningen) aan op de hierboven benoemde kwalitatieve uitgangspunten. Daarnaast wordt Warande deelgebied 1, waar Olmenkwartier deel van uit maakt genoemd als nieuwbouwlocatie.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat Olmenkwartier,

(vastgesteld)

aansluit bij de woonvisie. Deze woonvisie zet in op goede en betaalbare woningen. Nieuwbouw in Warande deelgebied 1 krijgt voorrang. De voorgenomen bouw wordt dan ook positief beoordeeld.

Beleidsregel Bed & Breakfast

In september 2010 heeft de gemeenteraad deze beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft voorwaarden waaronder een bed & breakfast in een woonwijk of een agrarisch gebied mogelijk wordt gemaakt. Deze voorwaarden gaan over de omvang, het aantal kamers en de realisatie van parkeergelegenheid op eigen terrein. De regeling is bedoeld voor gebieden met een woonbestemming (niet zijnde bedrijfswoning) of een agrarische bestemming en is om die reden in dit bestemmingsplan overgenomen. Medewerking aan het vestigen van een Bed & Breakfast kan alleen verleend worden doormiddel van een afwijking (onthefving).

Archeologische monumentenzorg in Lelystad

Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Lelystad het archeologische beleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld om vorm te geven aan het rijks- en provinciaal beleid voor archeologie en cultuurhistorie. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en een beleidsadvieskaart. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met op de kaart aangemerkte gebieden. In het beleid is ook de doorwerking van het beleid voor bestemmingsplannen opgenomen. Daarbij is een lijst opgenomen met categorieën van archeologische waarden en de manier waarop deze in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Parkeerbeleid Warande

Voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per woning geldt parkeerbeleidsplan Lelystad 2009 én de aanvulling voor Warande (2011). Voor de parkeernormen en rekenwaarden gelden tabel A en B.

| Tabel A: Parkeernormen op basis van V.O.N. prijs (2009) | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Prijsklasse | Woningtype | Parkeernorm |
| Tot 225.000 euro | Rijwoning | 1.6 |
| 225.000 - 300.000 euro | Twee-onder-één-kap | 1.8 |
| > 300.000 euro | Vrijstaand | 2.0 |

N.B. voor de parkeernorm is de prijs bepalend, woningtypen dienen ter indicatie.

| Tabel B: Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein - Warande (2011) | | | |
|--|---------------------------|--------------------|--|
| Parkeervoorziening | Theoretisch aantal | Rekenwaarde | Afmetingen parkeren op eigen erf |
| Enkele oprit zonder garage | 1 | 0,8 | oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed |
| Enkele oprit met garage | 2 | 1,0 | oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed |

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----|---|
| Dubbele oprit zonder garage | 2 | 1,7 | oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 4,5 m. breed. Met belendende gevel > 5,2 m. breed |
| Dubbele oprit met garage | 3 | 1,8 | oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 4,5 m. breed. Met belendende gevel > 5,2 m. breed |
| Zeer lange oprit zonder garage | 2 | 1,4 | oprit > 12,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed |
| Zeer lange oprit met garage | 3 | 1,7 | oprit > 12,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed |

N.B. Garage moet ook gelezen worden als carport, gevel moet ook gelezen worden als bouwwerk met hetzelfde effect als een gevel.

Als gemeente wordt als vertrekpunt 0,3 parkeerplaats van het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd (=parkeren bezoekers). De overige parkeerplekken zullen als vertrekpunt op eigen terrein gesitueerd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hierna wordt eerst kort ingegaan op het algemene milieubeleid van de hogere overheden. Vervolgens worden de diverse milieu-aspecten apart beschreven.

Milieubeleid

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

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

4.1 Geluid

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

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

Hieronder wordt bevindt zich een nadere beschrijving van deze aspecten binnen het plangebied Warande - Olmenkwartier.

4.1.1 Wegverkeer

Warande

Voor het gehele gebied 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. 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).

Olmenkwartier

Binnen het plangebied Olmenkwartier laat het huidige bestemmingsplan verlening van de bouwvergunning toe, echter deze zijn nog niet afgegeven (geprojecteerde woning). Er geldt een onderzoeksplicht voor de gebieden met geprojecteerde woningen. Voor het gehele plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is er rekening mee gehouden dat voor het gehele gebied Warande (waar Olmenkwartier deel van uitmaakt) eerder al een hogere grenswaarde verleend van 53 dB(Lden).

Met het akoestisch onderzoek (zieBijlage 1 Akoestisch onderzoek) zijn alle

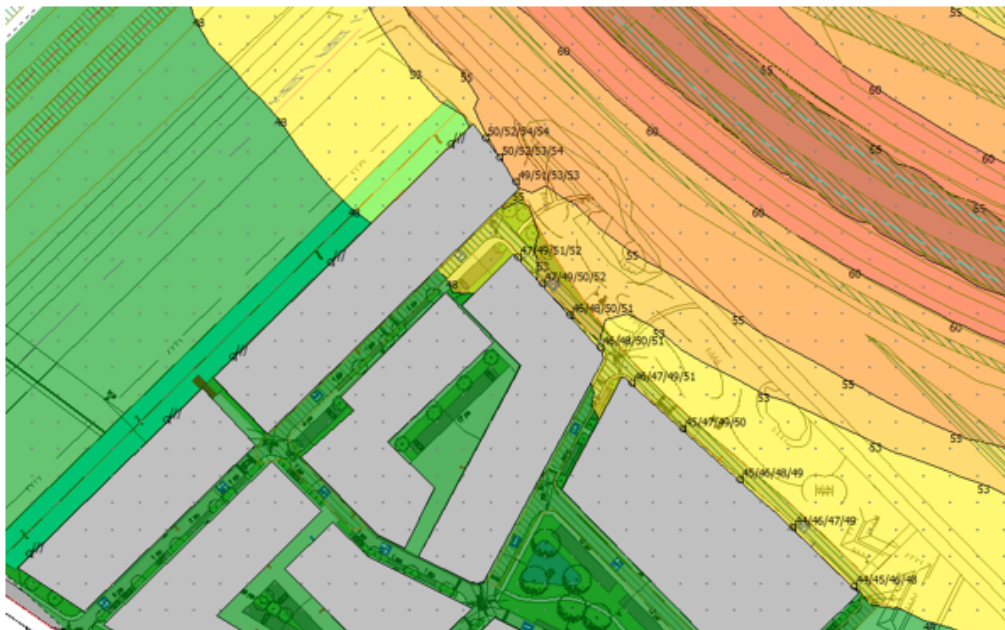
(vastgesteld)

zoneringsplichtige wegen nader onderzocht en is er een verkenning uitgevoerd naar de uiteindelijke geluidscontouren binnen het gebied. Voor de noordzijde van het plangebied is onderzoek gedaan naar de geluidscontour afkomstig van de Larserdreef en voor de westzijde van het gebied is onderzoek gedaan naar de toekomstige Verlengde Westerdreef. In de huidige situatie hebben we hier nog te maken met de invloed van de Buizerdweg.

Larserdreef

Voor de situatie 2030 op basis van het nieuwe verkeersmodel is de geluidscontour van 53 dB(L_{den}) opnieuw berekend. De contour ligt op de grens of buiten de grens van het plangebied en daarmee is een aanpassing van de hogere grenswaarde niet aan de orde.

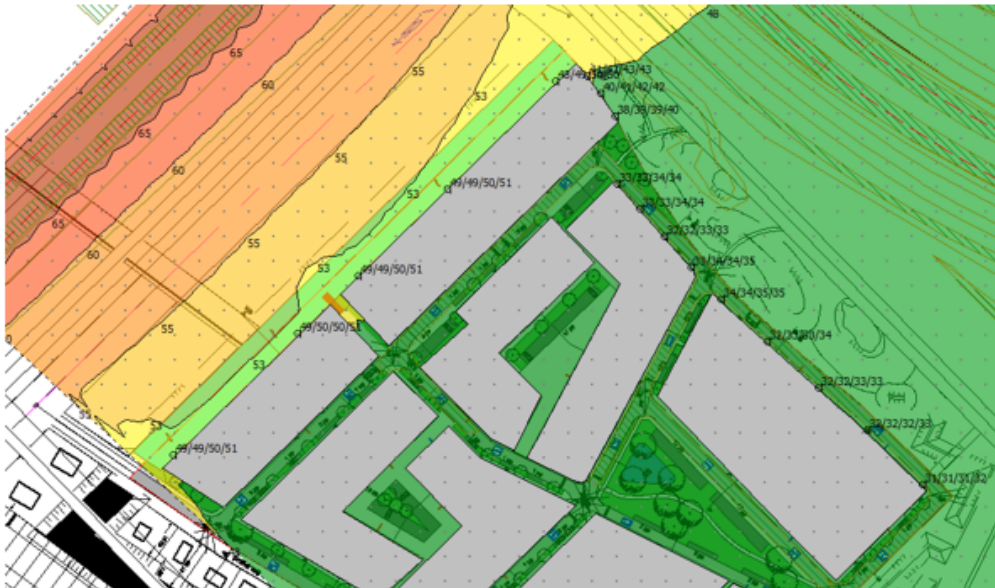
De contour van de 53 dB(L_{den}) lag wel voor klein gedeelte over het noordelijkste puntje van gebied IA. Op basis van een nadere gedetailleerde berekening is opnieuw gerekend, waarbij rekening is gehouden dat de uiteindelijke bebouwing 3 meter uit de perceelgrens is gesitueerd. Uit deze berekening blijkt dat er voldaan kan worden aan de hogere grenswaarde mits de gevel minimaal 3 meter uit de perceelgrens wordt gebouwd. Zie voor de exacte bebouwinggrens bijlage D.



53 dB(L_{den}) contour Larserdreef

Verlengde Westerdreef

Voor de noordwestelijke zijde van het Olmenkwartier wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB(L_{den}). Daarnaast kan worden opgemerkt dat woningbouw niet op de perceelsgrens wordt gesitueerd en dat daardoor de toekomstige gevelbelasting lager zal uitvallen. Doordat er voldaan wordt aan de hogere grenswaarde zijn aanvullende maatregelen om de gevelbelasting te verlagen niet noodzakelijk. Bij de bouw dient wel rekening te worden gehouden met de hogere grenswaarde. Aanvullend kan worden opgemerkt dat langs de Verlengde Westerdreef nog mogelijk bebouwing gaat komen met een afschermende werking tot gevolg.



53 dB(Lden) contour verlengde Westerdreef

4.1.2 Railverkeer

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

4.1.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van Industrielawaai.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.. Bij dit bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. In het plangebied is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, aangezien voor de betreffende locatie al woningbouw was beoogd. Daarnaast is sprake van een zeer geringe uitbreiding die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, welk een onderdeel is van een verschuiving van programma binnen het totale gebied Warande.

4.3 Luchtkwaliteit

In het MER (Milieueffectrapport Warande, Witteveen+Bos, 14 januari 2008) is aangegeven dat de luchtkwaliteit verslechterd maar dat wel wordt voldaan aan de grenswaarden. Aangezien de omvang van de diverse functies niet verandert binnen het totale programma van Warande en er alleen een uitwisseling van de functies plaatsvindt, is er verder geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

(vastgesteld)

4.4 Bodem

In 2007 heeft er bodemonderzoek plaatsgevonden inclusief een aanvullend onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het totale plangebied Warande fase 1 deelgebied 1. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in de gebieden die in het bestemmingsplan Warande fase 1 voor wonen, bos danwel water zijn bestemd. De gewenste uitwisseling van functies die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, leidt dan ook niet tot een ander bodemonderzoek.

Ten tijde van het onderzoek in 2007 waren op de planlocatie een gronddepot en een leefgebied van rugstreepadden aanwezig, waardoor niet alle geplande boringen konden worden uitgevoerd. Ter voorbereiding van de realisatie wordt het onderzoek op dit punt aangevuld. Naar verwachting zal dit geen belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingen.

Op grond van de eerder uitgevoerde onderzoeken is de uitvoerbaarheid met betrekking tot bodemverontreiniging 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.

4.5 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.

4.6 Externe veiligheid

Binnen of direct aansluitend aan het plangebied liggen geen Bevi inrichtingen. Er zal een nieuw ketelhuis worden gerealiseerd in het plangebied Warande, maar deze ligt op een dusdanige afstand dat deze voorziening geen belemmering oplevert voor het plangebied.

In het MER (Milieueffectrapport Warande, Witteveen+Bos, 14 januari 2008), voor de gehele Warande fase 1, komen enkele LPG stations aan bod. Deze liggen niet in de nabijheid van het plangebied van dit bestemmingsplan. Tevens wordt een bedrijf met vuurwerkopslag genoemd. Volgens de risicokaart heeft het bedrijf een veiligheidszone van 20 m. Ook deze ligt ver van het plangebied.

4.7 Programatische aanpak stikstof

De Programatische Aanpak van Stikstof (hierna de PAS) is een onderdeel van de Wet natuurbescherming. De Provincie Flevoland is het bevoegde gezag. De PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden en had tot doel om ruimte te bieden aan economische ontwikkelingen, sterke natuur en minder stikstof. De PAS gold voor 118 Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof, de zogenaamde PAS-gebieden. Binnen Flevoland bevinden zich geen PAS-gebieden en voor Lelystad is in hoofdzaak de Veluwe, op een afstand van ruim 20 kilometer, het maatgevende PAS-gebied waaraan wordt getoetst voor de toestemmingsverlening.

Met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter beslist dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatste van de

PAS-gebieden. Deze uitspraak heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (stikstofneerslag) in Natura 2000-gebieden.

Het Olmenkwartier is een onderdeel van het gehele gebied Warande. Voor Warande is in het verleden een MER procedure doorlopen. De PAS was destijds nog niet van toepassing en is dus daar ook niet op getoetst. Met het bestemmingsplan Olmenkwartier wordt de verschuiving van het woningprogramma binnen Warande mogelijk gemaakt. Het betreft een verschuiving, niet het verhogen van het totaal aantal woningen binnen Warande (zie inleiding toelichting bestemmingsplan).

Gesteld kan worden dat het totaal programma voor Warande niet wijzigt en daarmee door de wijziging van dit bestemmingsplan geen toename van productie van stikstof plaatsvindt.

4.8 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.

4.9 Landschap en cultuurhistorie

Het polderlandschap

Oostelijk Flevoland is de vierde in de reeks van polders in het IJsselmeer, de voormalige Zuiderzee. Met de voorgaande drie (polder Andijk, Wieringermeer en Noordoostpolder) is ervaring met indeling en inrichting opgedaan, die in het ontwerp van Oostelijk Flevoland herijkt en gemoderniseerd tot uitdrukking is gebracht. In die zin heeft Oostelijk Flevoland een grote cultuurhistorische betekenis als representant van aan een bepaalde periode gerelateerde, in zeer zuivere vorm tot uitdrukking gebrachte stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurtechniek.

De polder Oostelijk Flevoland viel in 1957 droog; het landschap van het plangebied is dan ook voor alles een jong landschap. Het landschap van Oostelijk Flevoland is niet, zoals vele cultuurlandschappen, "ontstaan" in een lange reeks van transformaties, maar is het directe resultaat van een reeks ontwerpprocessen. Daarin zijn drie stappen te onderscheiden.

De eerste is de droogmaking zelf, die de buitenvorm van de polder heeft opgeleverd, alsmede de positionering van de toekomstige stad aan het Oostvaardersdiep. De tweede is de ontginning; deze heeft de landbouwkundige indeling tot gevolg gehad. In deze stap zijn oriëntatie en belijning van de poldersloten en -wegen bepaald. De derde stap is die van de verstedelijking. Van aanvang af was het uitgangspunt, dat het plangebied deel zou gaan uitmaken van het stedelijk gebied van Lelystad.

Van het landschap binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de oriëntatie en maatvoering van de polderverkaveling van betekenis. De polderverkaveling heeft een orthogonale structuur. Deze structuur wordt gehandhaafd door hier in het stedenbouwkundig ontwerp rekening mee te houden. Dit vindt zijn vertaling in de ligging van bestemmingsvlakken in het bestemmingsplan. Een raster van lanen vormt het

hoofdstramien van de ruimtelijke structuur van Warande. Dit lanenraster is een onderverdeling van de bestaande polderverkeveling. Hiermee blijft de positie van de Buizerdweg intact en het oorspronkelijk polderlandschap leesbaar.

Daarnaast vormt de huidige Torenavalktocht en een nieuw gerealiseerde vaart onderdeel van bovengenoemde ruimtelijke structuur. Zij creëren zicht over de gehele lengte van het gebied, en maken daarmee de schaal van Warande beleefbaar. Tevens bieden de vaarten condities voor het woonprogramma, variërend van wonen op het water tot wonen op de oever en wonen aan de vaart. Door genoemde watergangen te voorzien van de bestemming water zijn deze watergangen gewaarborgd in het plan.

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.

Bebouwing

Opmerkelijk is dat in het plangebied uitsluitend aan de Buizerdweg enige agrarische bebouwing was gesitueerd. Dit hangt samen met het feit dat het agrarische gebruik als een voorlopige functie wordt uitgeoefend. Inmiddels is er geen historische bebouwing in het plangebied meer aanwezig.

4.10 Ecologie en 'groene' wetgeving en beleid

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in het plangebied, de eventuele gevolgen van geplande ontwikkelingen en/of activiteiten die in het plan mogelijk gemaakt worden op aanwezige natuurwaarden in het plangebied en de omgeving, dient in het kader van het bestemmingsplan een toets op de Wet Natuurbescherming plaats te vinden. Hierbij wordt getoetst op beschermde gebieden, beschermde soorten en leefgebieden en op het behouden van houtopstanden. Daarnaast wordt getoetst op vigerend beleid op het gebied van flora en fauna en op het Nationaal Natuur Netwerk (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS, geheten) uit de Nota Ruimte.

Gebiedentoets

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet en de Boswet. Hoofdstuk 2 van de Wnb regelt de bescherming van gebieden. Op landelijk niveau zijn hierin de ruimtelijke bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. De Wnb biedt de mogelijkheid aan provincies om eigen beschermde gebieden aan te wijzen. De provincie Flevoland heeft hier (nog) geen uitvoering aan gegeven.

Binnen het grondgebied van de gemeente Lelystad zijn de Oostvaardersplassen, Markermeer en IJsselmeer aangewezen als Natura 2000 – gebied. Binnen de gemeentegrenzen kennen deze gebieden alleen doelen voor vogels. In het kader van de soortbescherming kan het noodzakelijk zijn om naar meer soorten te kijken dan alleen de soorten waar de beschermde gebieden voor aangewezen zijn. Er komen geen aangewezen habitattypen voor en invloed van dit bestemmingsplan op beschermde habitattypen buiten de grenzen van de gemeente is op voorhand uitgesloten.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de aanwijzing en bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geregeld. De benaming van de EHS is in 2016 gewijzigd in het NNN (Nationaal Natuur Netwerk). De begrenzing van de NNN – gebieden is een taak van de provincie. In Flevoland is de begrenzing definitief vastgesteld op 17 juni 2010.

Natura 2000

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormt. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en

fauna. In dit kader zijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen op basis van kwalificerende soorten of habitats. De aangewezen gebieden vormen samen het Europese netwerk Natura 2000. Wanneer zich in of in de buurt van een Natura 2000 gebied een (nieuwbouw)plan aandient, zal moeten worden beoordeeld of dit plan

(vastgesteld)

negatieve gevolgen voor de kwalificerende soorten en/of habitats heeft.

Olmenkwartier

Bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier vormt een onderdeel van de nieuwe wijk Warande. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn onderzoeken verricht in het kader van externe werking op de Natura 2000 – gebieden, met name de Oostvaardersplassen. De meest recente Passende Beoordeling Warande dateert uit 2018 (Gradiënt Natuurontwikkeling, 2 juli 2018). Deze Passende Beoordeling is een bijstelling van de Passende Beoordeling uit 2013 voor fase 1 Warande. De negatieve effecten zijn tot die tijd gemitigeerd en de meest recente Passende Beoordeling is bedoeld om tot een vergunning en definitieve compensatie te komen. Ten behoeve van het bestemmingsplan fase 1 loopt een vergunningaanvraag bij de Provincie Flevoland.

Om het verlenen van omgevingsvergunningen te vereenvoudigen is door de gemeente een voortoets gedaan van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van bepaalde typen bouwwerken. Hieruit is een kaart en toetsingskader met “binnen en buiten externe werking” voor verschillende bouwwerken en evenementen gemaakt. Via de GISviewer van de gemeente zijn deze kaart en toetsingskader te raadplegen. Een negatieve invloed op de Natura 2000 – gebieden ten gevolge van dit bestemmingsplan is niet uitgesloten.



Nationaal Natuur Netwerk (NNN)

De Natura 2000 - gebieden maken deel uit van het NNN in de status van prioritair gebied. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in ecologische verbindingzones, waardevolle

gebieden en overig NNN. De ecologische verbindingzones zorgen ervoor dat afzonderlijke natuurgebieden met elkaar verbonden worden en planten en dieren zich kunnen verspreiden. De waardevolle gebieden hebben een hoge actuele of potentiële natuurwaarde. Deze gebieden zijn essentieel voor de samenhang en kwaliteit van het NNN. De prioritair en waardevolle gebieden vormen samen de kerngebieden van het NNN. De provincie heeft het NNN begrensd, gemeenten zijn verplicht om deze begrenzing in bestemmingsplannen te verwerken.

In bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier of de directe omgeving bevinden zich geen NNN-gebieden. Een negatieve invloed op de wezenlijke waarden is daarom uitgesloten.

Wetland

Onder wetlands worden waterrijke gebieden verstaan, bijvoorbeeld moerassen of veengebieden. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven, worden beschermd door het Ramsar Verdrag uit 1971

Bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier heeft geen negatieve invloed op wetlands.

Bewaren houtopstanden

Hoofdstuk 4 van de Wet Natuurbescherming regelt de instandhouding van (productie)bos in Nederland. De Wet Natuurbescherming stelt regels voor herplant van bos bij kap en/of oogst van bos, waarbij de provincie nog aanvullende regels kan stellen. De provincie Flevoland heeft aanvullende regels vastgesteld, onder andere dat een bestaande boskern niet kleiner dan 15 ha mag worden bij kap en herplant elders. In principe dienen gekapte percelen binnen drie jaar ter plaatse herplant te worden. Is dit niet mogelijk, dan kan ontheffing verleend worden om elders te herplanten. Hoofdstuk 4 van de Wet Natuurbescherming heeft alleen werking buiten de 'bebouwde komgrens houtopstanden'.

In het bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier is buiten de bebouwde kom gelegen. Hoofdstuk 4 van de Wet Natuurbescherming is hier van toepassing. Er zijn echter geen houtopstanden aanwezig binnen dit bestemmingsplan.

Bewaren houtopstanden

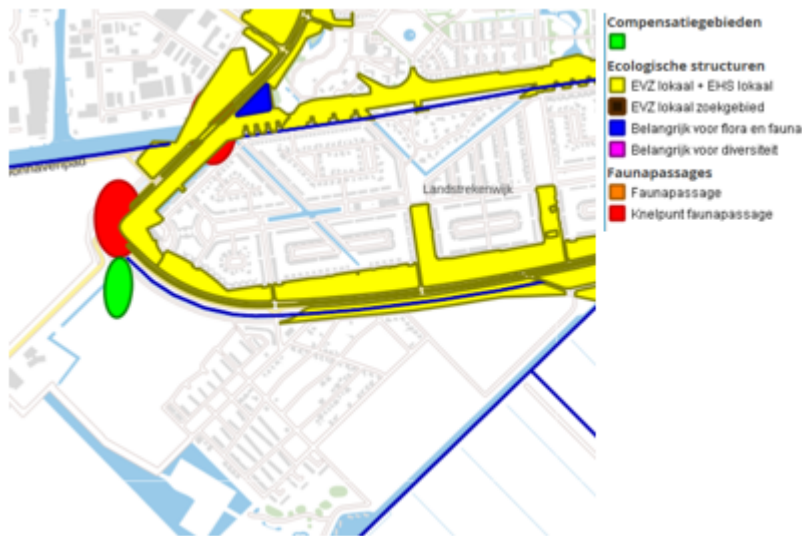


Beleid

Met ingang van 1 januari 2009 beheert de gemeente Lelystad haar groenvoorzieningen conform de Gedragscode Beheer Gemeentelijk Groenvoorzieningen (artikel 3.31 Wnb). Als onderdeel hiervan heeft het College de 'Natuurstatuskaart' vastgesteld op 25 november 2008. Daarmee zijn de beschermde gebieden vastgesteld en is tevens een status gegeven aan gebieden die van belang zijn voor (beschermde) planten en dieren. In het plangebied bevinden zich een aantal gebieden en structuren die van belang zijn voor het behoud van soorten en biodiversiteit in de stad.

Compensatiegebieden

Ten behoeve van de realisatie van Warande is een compensatiegebied aangelegd voor de Rugstreepad (*Bufo calamita*) (FF/75C/2014/030IA). De compensatie houdt een voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreepad (*Bufo calamita*) in. De Rugstreepad is een zeer mobiele soort. De kans is daarom groot om exemplaren van deze Europees beschermde soort aan te treffen in de rest van het bestemmingsplangebied. Met de ontheffing is verplaatsen door deskundigen naar het compensatiegebied toegestaan. Aangeraden wordt om tijdens bouwwerkzaamheden een goede afscherming voor amfibieën te maken tussen het compensatiegebied en de bouwlocatie en te zorgen dat zich in de zomermaanden geen ondiep snel opwarmend water in het werkgebied bevindt. In en rondom het rugstreepadgebied mag geen (hoge) beplanting aangebracht worden die schaduw werpt op het gebied.



Locale ecologische verbinding

Langs de Westerdreef en Buizerdweg ligt een lokale ecologische verbinding. Deze verbinding is aangewezen in het gemeentelijk waterplan en loopt van de Hollandse Hout naar het Zuigerplasbos. Met name oevergebonden soorten, zoals de Ringslang (*Natrix natrix*), zullen van deze verbinding kunnen profiteren. In deze verbinding dienen oevers zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht te zijn, duikers vervangen te worden door duikers met faunarichel en de beplanting op de oevers dient gevarieerd te zijn en aangepast aan de functie ecologische verbindingszone.

Voor flora en fauna belangrijke gebieden

De grotere groengebieden en brede bermen langs de dreven zijn belangrijke leefgebieden voor planten en dieren. De dreven zijn, vanwege hun groene inrichting, belangrijk als verbinding voor diersoorten. Voor zwemmende en lopende soorten vormen de kruisingen echter een gevaarlijke passage. Bij groot onderhoud aan de watergangen langs de dreven moet getracht worden duikers te vervangen door duikers met faunarichel.

Soortentoets

Soortbescherming hoofdstuk3 Wet Natuurbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming 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. Naast specifieke bescherming van bepaalde soorten, is in artikel 1.10 en 1.11 van de Wnb een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren en natuur en leefgebieden in het algemeen opgenomen.

(vastgesteld)

In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Wet Natuurbescherming gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, zal hierop vooruitlopend, een verwachting worden uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. De beschermde soorten zijn rechtstreeks in de Wet Natuurbescherming vermeld, met een eigen beschermingsregime, waarbij de bescherming van de categorieën 1 en 2 het hoogste niveau hebben.

1. § 3.1 soorten van de Vogelrichtlijn
2. § 3.2 soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV en de verdragen van Bern bijlage II en Bonn bijlage I
3. § 3.3 overige soorten

Voor het verstoren van vogelnesten wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Daarnaast vallen de nesten van een aantal soorten jaarrond onder de bescherming als vaste verblijfplaats.

In het Olmenkwartier bevinden zich een rugstreeppadcompensatiegebied met voortplantingspoelen en overwinteringsheuvels, jong parkbos, open water en braakliggend terrein. Op basis van de terreintypen en waarnemingen kan een inschatting gemaakt worden van de voorkomende beschermde soorten.

De volgende soorten zijn bekend uit het gebied:

Categorie 1, soorten van de Vogelrichtlijn:

Als broedvogel (ook vallend onder de verdragen van Bern en/of Bonn) kunnen de volgende soorten aangetroffen worden: bosrietzanger, braamsluiper, grasmus, heggenmus, kleine karekiet, roodborst, spotvogel, winterkoning

De nesten van de volgende soorten worden gerekend tot (jaarrond) vaste verblijfplaats: geen verwachting

De nesten van de volgende soorten zijn jaarrond beschermd als er onvoldoende alternatieve nestlocaties voorhanden zijn: geen verwachting

De cursief aangegeven soorten zijn (ook) nestelend in gebouwen aan te treffen.

Categorie 2, soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn:

Vleermuizen: Alle deelgebieden uit dit plan kunnen fungeren als leefgebied voor diverse soorten vleermuizen. In ieder geval zijn foeragerend in het gebied de Gewone Dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) te verwachten. Zowel in gebouwen als in bomen of parkbospercelen kunnen zich kolonies bevinden, deze zijn als vaste verblijfplaats strikt beschermd. Er zijn nog geen gebouwen aanwezig en alleen jong parkbos, waardoor kolonies niet te verwachten zijn. In de watergangen en waterpartijen zijn sporen van de Europese Bever (*Castor fiber*) en de Otter (*Lutra lutra*) aangetroffen. Bij werken langs en in het water dient met de mogelijke aanwezigheid van deze soorten rekening gehouden te worden.

Amfibieën: De Rugstreeppad (*Bufo calamita*) is in dit gebied aanwezig. Ten behoeve van

de ontwikkeling van Warande is een ontheffing voor deze soort aanwezig, evenals een compensatiegebied. Zie onder 'beleid' welke maatregelen getroffen dienen te worden.

Categorie 3, overige soorten:

In Lelystad is de Alpenwatersalamander (*Triturus alpestris*) in veel tuinvijvers en kleine wateren aangetroffen.

In het gebied zijn diverse algemeen beschermde soorten aan te treffen. Het gaat onder meer om de volgende soorten; Egel (*Erinaceus europaeus*), ware- en woelmuizen, Bunzing (*Mustela putorius*), Bruine kikker (*Rana temporaria*), Groene kikker complex (*Rana ridibunda/lessoniae*), Gewone pad (*Bufo bufo*) en Kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*).

Voor de meeste soorten is door de Provincie Flevoland een vrijstellingsbesluit genomen voor de uitvoering van ruimtelijke plannen en ontwikkeling. Bij de (bouw)werkzaamheden dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om schade aan planten en dieren te voorkomen. Werk buiten de broedtijd van vogels. Zorg dat er geen voortplantingswater voor rugstreeppadden ontstaat en scherm de werkzaamheden af, zorg in het kader van de algemene zorgplicht dat er vluchtwegen voor dieren zijn.

Het voortbestaan van de populaties van beschermde soorten in dit gebied komt niet in gevaar, mits er voorzorgsmaatregelen genomen worden voor de rugstreeppad. Bij eventuele ruimtelijke procedures zal, vanwege het voorkomen van beschermde soorten, een aanvullende inventarisatie verricht dienen te worden.

Rode Lijst

Soorten vermeld op de Rode Lijst zijn niet wettelijk beschermd, maar vallen wel onder de zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming (art. 1.11). In het plangebied zijn soorten te verwachten met een vermelding op de Rode Lijst.

4.11 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 (Karterend booronderzoek Lelystad Zuid, Vestigia, 22 mei 2007). De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen nader onderzoek hoeft te worden verricht. Bij dit onderzoek is het gehele plangebied Warande fase 1 betrokken. Waarbij geen onderscheid is gemaakt in de ligging van de toekomstige woongebieden danwel bosgebieden of water.

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 andere is ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp (Het Waterschip), deze bevindt zich echter niet binnen het plangebied Warande - Olmenkwartier.

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. Schreepswrakken kunnen in principe overal op

(vastgesteld)

de voormalige Zuiderzeebodem worden aangetroffen. 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 stilgelegd 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.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

In het toekomstig te ontwikkelen stedelijk gebied 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 de waterbeheerder vroegtijdig betrokken bij het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk Warande.

De waterbestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Warande en de overige daarop volgende wijzigingen van dat bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

Met het bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier worden alleen de bebouwingsbepalingen van de woonbestemming aangepast. Er vinden geen ingrepen in de gerealiseerde of, in de overige vigerende bestemmingsplannen bestemde, waterhuishoudkundige situatie plaats. Desondanks volgt hieronder een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in- en rondom het plangebied, gebaseerd op voorgaande bestemmingsplannen.

Waterplan

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen. Bij het opstellen van het waterplan is rekening gehouden met het 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). De 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:

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

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 voor zowel 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 het Waterschap overeenstemming bereikt.

Met dit bestemmingsplan wordt geen extra verharding toegevoegd, de bestemming was conform het voorgaande bestemmingsplan reeds 'Wonen', met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksbepalingen.

Watersysteem

Water in Warande is een structurelement voor een leefbaar milieu, een hoge belevingswaarde en ruime 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 overlaten). 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 Torenavalktocht. 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.

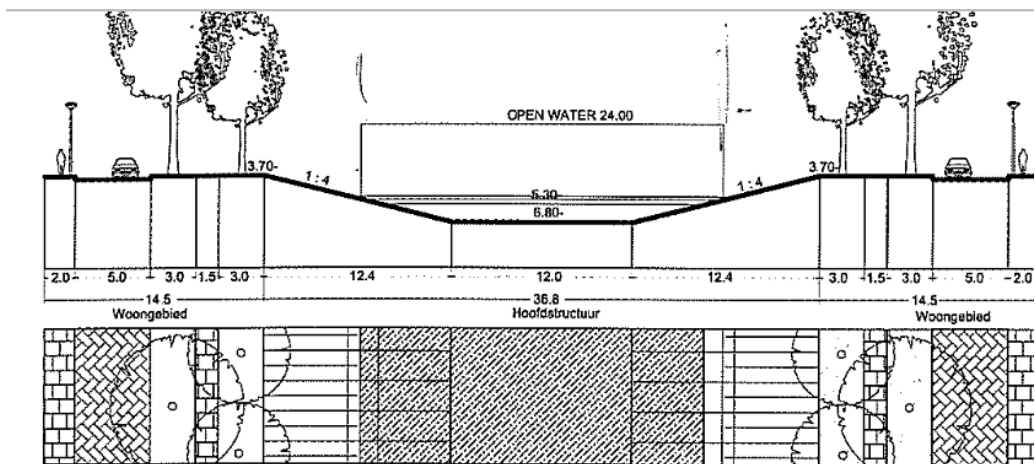
Watergangen en oevers

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.

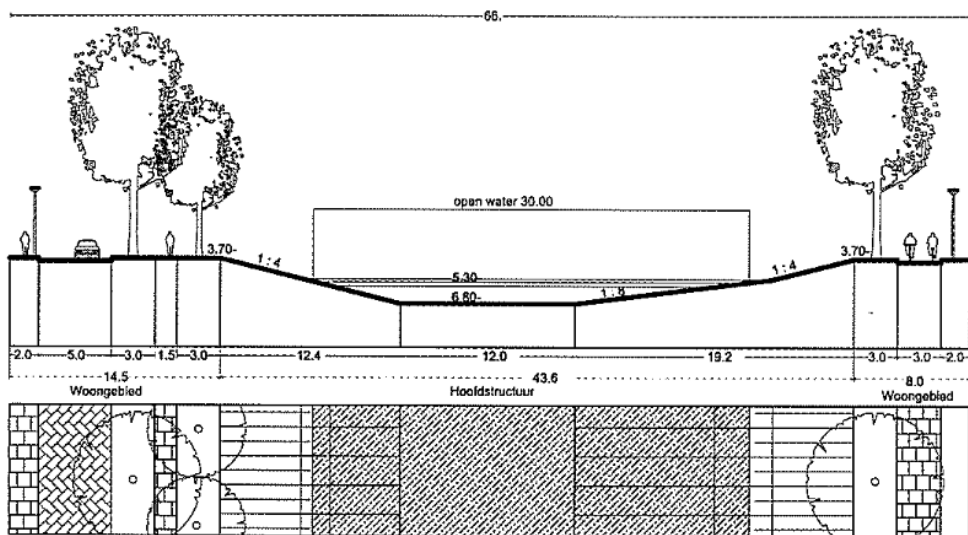
Het watersysteem van de nog aanwezige landbouwgebieden aan de zuidkant van het plan tussen de spoorbaan en de Torenavalktocht is/wordt aangepast om aan de afwateringseisen van het waterschap te voldoen.

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. Daarnaast zijn er vaarten aanwezig met een grotere breedte dan net genoemd. Hieronder volgen enkele profielen daarover. 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:

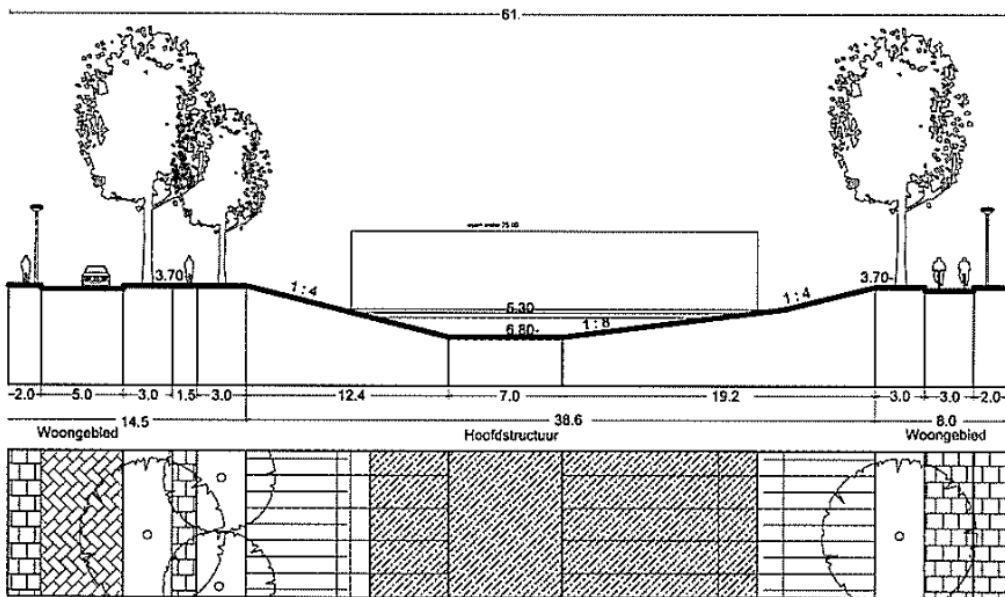


W1a
24 m open water - standaard oever:

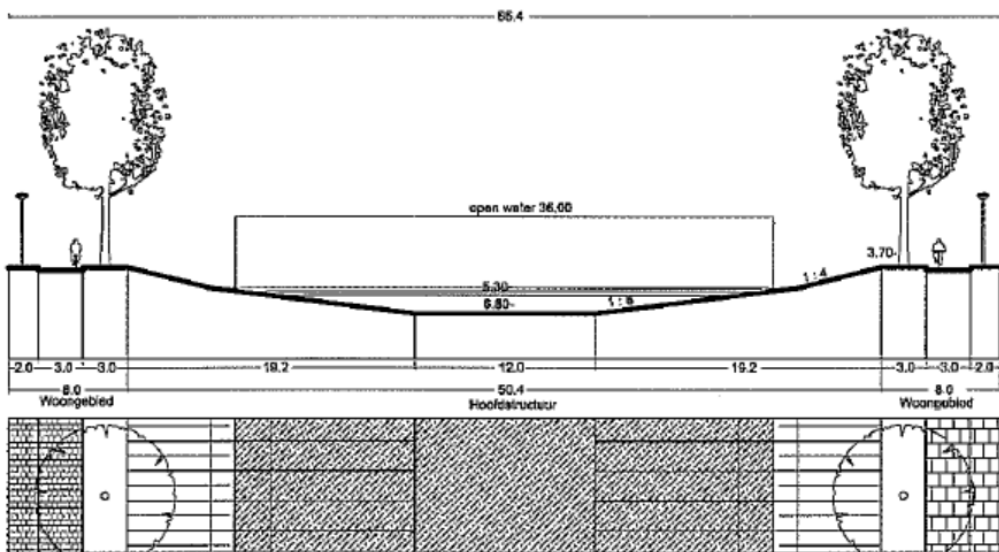


W1b
30m open water - Standaard + duurzame oevers

(vastgesteld)



W2b
25m open water - standaard + duurzame oevers



W1c
36m open water - duurzame oevers

Waterkwaliteit en 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

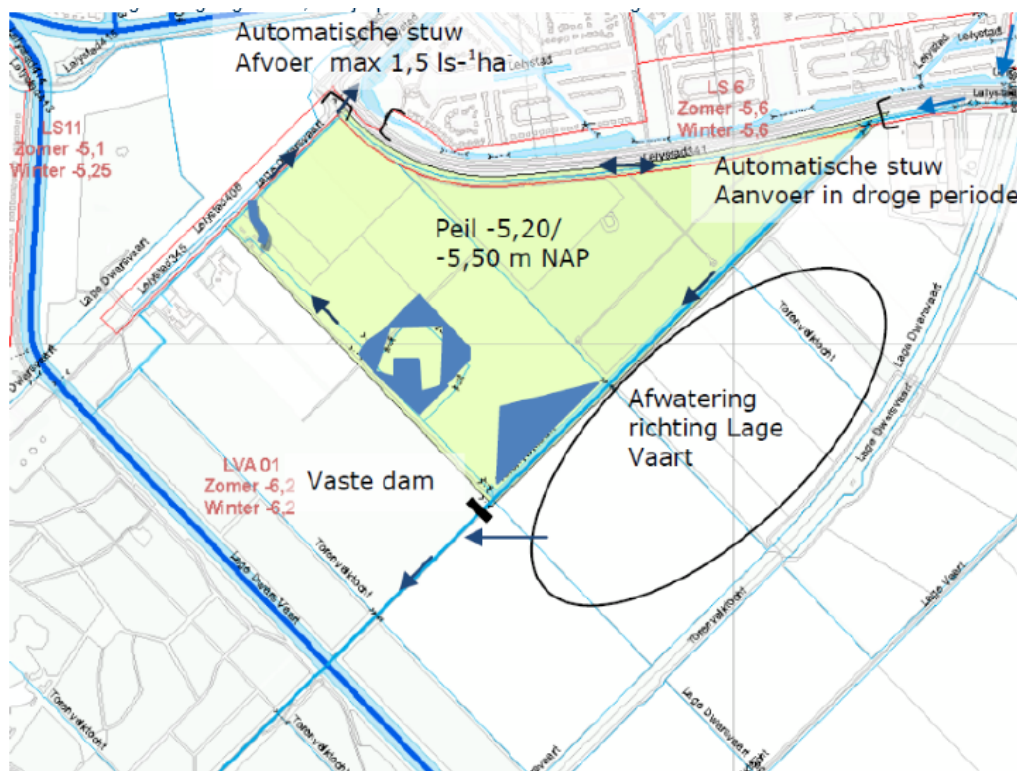
waterplanten aanwezig zijn. Met de aanleg van duurzame oevers kan de oevervegetatie beter tot ontwikkeling komen. Vooral de macrofauna en de vissen profiteren daarvan.

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 nieuwe stuw in de zuidelijke Larserdreefsloot ter hoogte van de Torenvalkweg vormt de begrenzing voor het LS2 peilvak (NAP -5,40 m).

Om te voldoen aan de uitgangspunten voor het watersysteem is 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.



Afbeelding Watersysteem

Kunstwerken

(vastgesteld)

Ter plaatse van kruisingen met infrastructuur kunnen bruggen worden aangelegd danwel duikers.

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

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 neerslagebeurtenis 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 (m ³) |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| 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 is ten westen van het plangebied een watergang aangelegd. Deze valt buiten dit bestemmingsplan 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.

Middels een uitgebreide 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.

Proces

De nadere invulling zal geschieden in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland, waarbij onder meer het beheer en onderhoud van het watersysteem nader zal worden uitgewerkt.

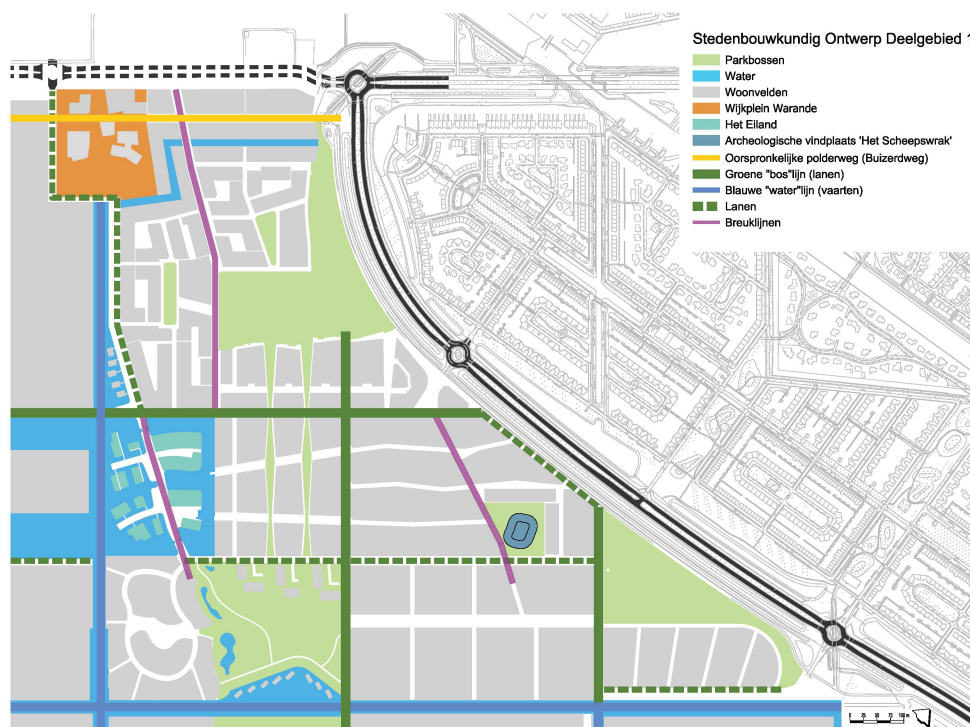
Bestemmingsplan

Het Olmenkwartier kent geen waterbestemming, maar bevindt zich binnen de hierboven beschreven structuur. De capaciteit blijft daarmee overeenkomstig de eerdere plannen, waarmee feitelijk voldaan wordt aan de eerder gestelde wateropgave voor dit gebied.

Hoofdstuk 6 Het plan

Hoofdpzet

Door de unieke ligging aan het Olmenpark én een watergang is dit gebied oorspronkelijk bedoeld voor vrije kavels in een lommerrijke setting. Riante woningen met voorkanten naar het park, uitgeefbare grond aan de waterpartij en zichtlijnen naar het parkbos zijn de belangrijkste ingrediënten van dit plan.



Stedenbouwkundig ontwerp Deelgebied 1

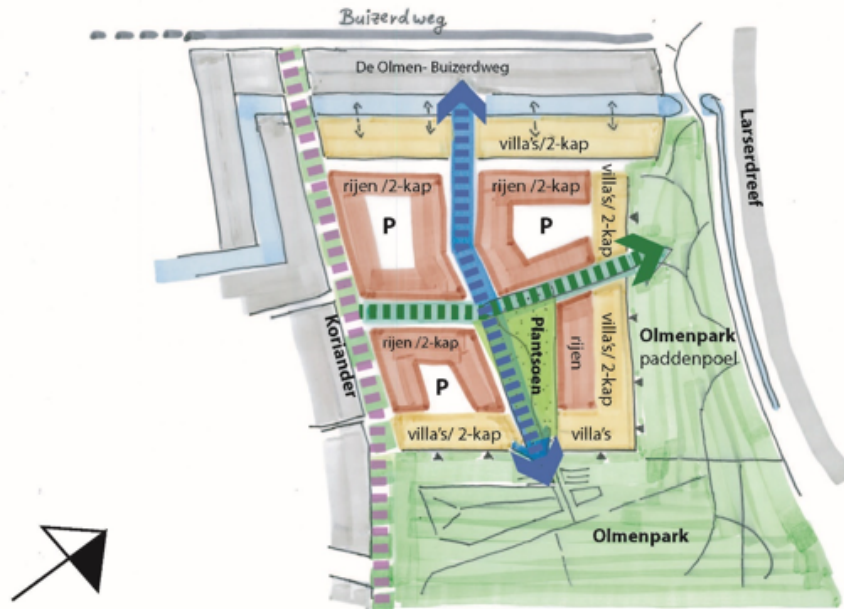
Door een uitwisseling in het woningbouwprogramma als gevolg van een gewijzigde marktvrage biedt dit stedenbouwkundig plan ruimte voor maximaal 150 woningen, waarvan circa 70% rijwoningen en de overige 30% ten behoeve van twee-onder-één-kap en vrijstaand. In Olmenkwartier worden korte rijen gebouwd (4 à 7 woningen) zodat ze zich goed voegen met de overige woningtypen en er een buurtje ontstaat met voldoende licht, lucht en ruimte. Het plan zal grotendeels ruimte bieden aan projectmatige woningbouw in de vrije sector, met uitzondering van 20 rijwoningen in de sociale sector.



Stedenbouwkundig plan Warande - Olmenkwartier

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij de omgevingskwaliteit van het parkbos en het water optimaal wordt benut. In deze kaart zijn toekomstige uitgiftegrenzen, de bebouwingssuggestie en een indruk van de woonomgeving aangegeven. De definitieve verkaveling en inrichting van het openbaar gebied kan nog wijzigen, afhankelijk van de plannen van ontwikkelende partijen. Er is gekozen om de strakke lijnen uit het Olmenpark door te zetten in het plan, waarbij één lijn uit het parkbos wordt opgepakt en doorloopt tot aan het water. Een tweede lijn loopt van de paddepoel in het Olmenpark naar de Koriander, een belangrijke ontsluitingsroute voor het gebied. Door deze lijnen wordt het plan opgedeeld in vier 'kwartieren'. Op het kruispunt van deze lijnen wordt een plantsoen gerealiseerd, het hart van de buurt. Op deze manier ontstaat ook een groenkwiteit midden in dit buurtje. In Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan Warande - Olmenkwartier is bovenstaande kaart opgenomen inclusief legenda.

Visieschets Olmenkwartier

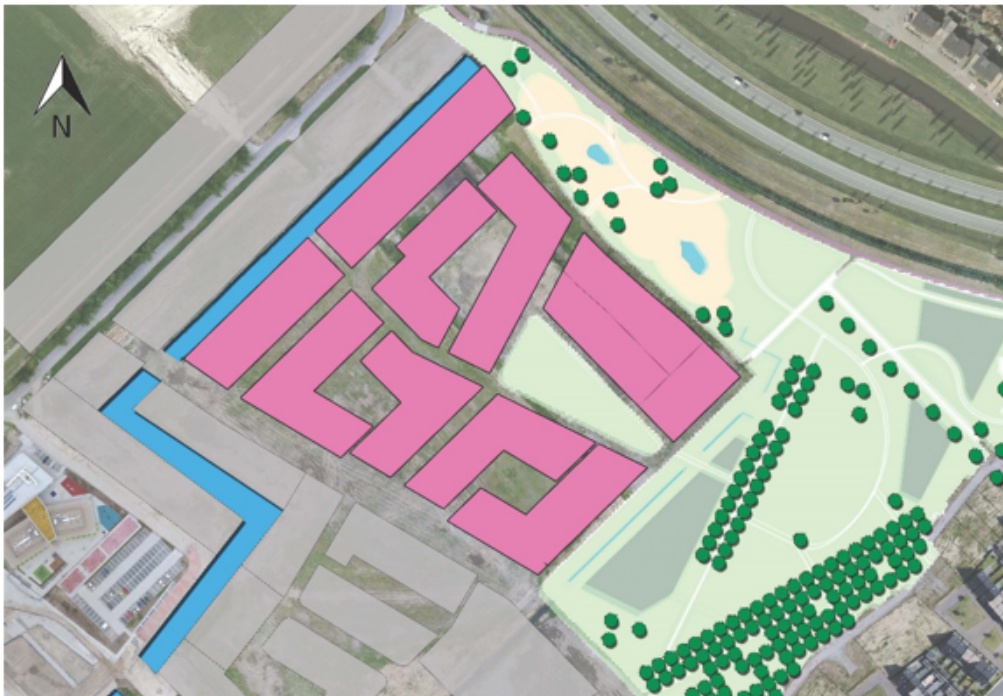


Schets hoofdopzet Olmenkwartier: Vier kwartieren door twee kruisende lijnen vanuit Olmenpark paddenpoel naar het water en de Koriander. Op het kruispunt ligt een nieuw plantsoen.

Het plantsoen wordt begeleid door rijwoningen. De woonstraten zijn compact en intiem, de asymmetrische straatprofielen zijn identiek aan die van de Zevensterstraat in Warande. Aan de trottoirzijde worden rijwoningen gesitueerd en aan de overzijde van de straat is plek voor twee-onder-één-kapwoningen.

Minimale bebouwingsgrenzen zorgen ervoor dat er voldoende (zon)licht en ruimte in de straten en tussen woningen aanwezig is. Aan de parkrand én langs de watergang wordt ingezet op bebouwing met een kleine korrel: twee-onder-één-kapwoningen én vrijstaande woningen.

Kaveldiepten zijn afgestemd op de markt, grofweg tussen 24 en 26 meter. Kavels voor vrijstaand en twee-onder-één kap aan het park en het water zijn iets dieper, 26 tot 29 meter. De bouwhoogte varieert van drie bouwlagen rondom het plantsoen en de tweezijdig bebouwde woonstraten, tot maximaal drie bouwlagen met terugliggende vierde bouwlaag (of kap) langs de randen van het Olmenpark.



Bouwblokken en plantsoen Olmenkwartier (hardroze) geprojecteerd in de luchtfoto.

Parkeren en inrichting openbare ruimte

In beginsel wordt het parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. Het parkeren ten behoeve van een groot deel van de rijwoningen wordt afgewikkeld via een drietal binnenhofjes. Deze hofjes geven toegang naar parkeerplaatsen op eigen erf in de achtertuinen van de rijwoningen, die integraal zijn mee-ontworpen met de erfafscheidingen en bergingen. Tevens zijn in deze hofjes bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen. De resterende bezoekersparkeerplaatsen worden in de woonstraten en de Koriander gerealiseerd. Door het parkeren grotendeels in hofjes én op eigen erf te organiseren blijft de hoeveelheid parkeerplaatsen in de woonstraten relatief beperkt. Hiermee ontstaat ruimte voor bomen in riante plantvakken en andere vormen van groen.

Beeldregieplan

Om de ruimtelijke kwaliteit van Olmenkwartier te borgen wordt het beeldregieplan herzien. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze 1^e partiele herziening als onderdeel van de welstandsnota. Det 1^e partiele herziening Beeldregieplan Warande Deelgebied 1 is toegevoegd als Bijlage 2.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

Planvorm

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels). In dat bestemmingsplan is een globale woonbestemming opgenomen waarbinnen voor wat het plangebied Warande - Olmenkwartier betreft, is opgenomen dat het maximum aantal te realiseren woningen 75 bedraagt.

In deze bestemmingsplanherziening is dat niet meer het geval. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan kunnen dan ook meer woningen gerealiseerd worden binnen dit plangebied.

Bestemmingen

De bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de bestemmingen uit het bestemmingsplan Warande fase 1, en de gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels), het plangebied kent alleen een Bos- en een Woongebied bestemming.

Bos

De begrenzing van de bestemming Bos is opnieuw bepaald, zodanig dat het robuuste parkboskarakter overeind blijft. De bestemmingsregeling is onverkort overgenomen uit het bestemmingsplan Warande fase 1 en daarop volgende gedeeltelijke herziening. Daarbij is geregeld dat binnen elk bestemmingsvlak één jongeren ontmoetingsplek kan worden gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid die oorspronkelijk op de bos- en woongebied bestemming lag (waarmee beide bestemmingen onderling uitgewisseld zouden kunnen worden), is niet meer aanwezig, de begrenzing tussen de bestemming bos en woongebied ligt daarmee vast.

Woongebied

De vlakken met de bestemming Woongebied is bepaald, in samenhang met de bestemming Bos. Daarbij is het maximale aantallen woningen aangeduid, waarmee de totale woningaantallen binnen de voor het gehele gebied Warande vastgelegde doelstellingen blijven.

Per woningtype, vrijstaand, twee-onder-éénkap, en rijenwoningen, is in een tabel een aantal zaken vastgelegd. Het gaat daarbij om afstanden van hoofgebouwen tot de voorste perceelsgrens, en de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast is opgenomen dat het hoofdgebouw in ieder geval een bepaald aantal meters van de achterste perceelsgrens verwijderd dient te blijven, en is er een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bepaald per woningtype.

Tevens is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied 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 zijnde' opgenomen.

Voor wat de gebruiksmogelijkheden betreft 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.

Daarnaast is door middel van koppeling van de parkeernormen aan de planvoorschriften

juridisch planologisch gewaarborgd dat ruimte wordt vrijgehouden die noodzakelijk is voor het vereiste aantal opstelplekken voor auto's op het eigen erf.

De verbeelding bevat bouwvlakken én bestemmingsvlakken. Hierbij is gewaarborgd dat de bebouwing niet te dicht bij de parkrand en overige openbare ruimte kan worden opgericht en de ontsluitende straten langs de rand van het park kunnen worden aangelegd. Tevens is de Koriander als hoofdontsluiting voor het gebied gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 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 bestemmingsplan Warande - Olmenkwartier .

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

Een wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project.

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het houden van inspraak is op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet (meer) verplicht. Wel schrijft de Inspraakverordening Lelystad 2008 voor dat inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Aangezien het gehele plangebied al de bestemming wonen had, waardoor er geen sprake is van nieuw beleid, en omdat er ook geen sprake is van direct omwonenden die in hun belang getroffen worden door de wijziging/verschuiving van het woonprogramma binnen Warande, is voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure doorlopen.

Vooroverleg

Parallel aan het proces van de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan op 17 januari 2019 aan de volgende wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening):

Provincie Flevoland

De veiligheidsregio

Het Waterschap Zuiderzeeland

Vitens

Cultureel erfgoedcentrum

De instanties zijn in de gelegenheid gesteld om vóór 20 februari 2019 in het kader van het vooroverleg te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij is één reactie ontvangen, namelijk van de Provincie Flevoland, door hen is aangegeven dat het plan geen provinciale belangen treft.

Zienswijzen

Na het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De terinzage legging is op 3 april 2019 bekendgemaakt in de Staatscourant en de Flevopost. De stukken hebben gedurende zes weken met ingang van 4 april 2019 ter inzage gelegen, zowel digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl als bij de informatiebalie in de hal van het Stadhuis. Een ieder is daarbij in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Vervolgens is het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad gezonden.

Beroep

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal dit besluit bekend worden gemaakt. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het

(vastgesteld)

mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd .