

Bestemmingsplan

Vijsvijverweg 46-48, Lelystad

Vastgesteld



Vijsvijverweg 46-48, Lelystad

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot het plan	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Digitaal bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Gebiedsomschrijving	9
2.2 Bouwplan omschrijving	10
2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 M.e.r.-beoordeling	19
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Bodemkwaliteit	21
4.5 Geluid	22
4.6 Geur	23
4.7 Externe veiligheid	23
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Water	27
4.10 Ecologie	29
4.11 Cultuurhistorie en archeologie	30
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet/juridisch bestuurlijk aspecten	31
5.1 Juridisch systeem	31
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlage	35
Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen	37
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	53

Artikel 3	Agrarisch	53
Artikel 4	Leiding - Hoogspanningsverbinding	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	61
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 6	Algemene bouwregels	62
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	66
Artikel 11	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12	Overgangsrecht bouwwerken	71
Artikel 13	Slotbepaling	72
Bijlage		73
Bijlage 1	Hoogtebeperkingen Lelystad Airport	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het plan

Op de locatie Visvijverweg 46 - 48 te Lelystad is een agrarische bedrijfslocatie gevestigd. Bij deze bedrijfslocatie horen twee bedrijfswoningen. De twee bedrijfswoningen liggen binnen het bouwvlak van de bedrijfslocatie. De tweede bedrijfswoning (Visvijverweg 46) heeft geen functionele binding (meer) met de bedrijfslocatie en de daarmee samenhangende exploitatie.

Het voornemen van initiatiefnemer is om de tweede bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning zodat het planologisch geregeld wordt dat de bedrijfswoning door derden, die geen binding hebben met de agrarische bedrijfslocatie, bewoond mag worden.

Initiatiefnemer heeft via een principeverzoek de gemeente Lelystad gevraagd om hieraan medewerking te verlenen. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan is de gemeente bereid om de tweede bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning.

Een tweede wens is om het bouwvlak van de locatie aan de wegzijde (zuidoost) iets te verruimen zodat de woning van initiatiefnemer aan deze zijde uitgebouwd kan worden. De gemeente wil hieraan ook medewerking verlenen met als voorwaarde dat de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft. Om die reden is het bouwvlak aan de zijkant iets verkleind.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de gewenste aanpassingen planologisch - juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het perceel Visvijverweg 46 te Lelystad. Het ligt ten noorden van de kern van Lelystad op een afstand van circa 7,5 kilometer. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied Lelystad en is ingesloten tussen de rijksweg A6, de N307 en de N711. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in het buitengebied van Lelystad te zien (linker plaatje). Op het rechter plaatje is de bedrijfslocatie zichtbaar.



Figuur 1: Plangebied Visvijverweg 46 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lelystad" (vastgesteld op 16 februari 2011) van toepassing. De locatie ligt in de bestemming "Agrarisch gebied" (art. 3).

Alleen binnen het bouwvlak mogen (bedrijfs)gebouwen worden opgericht. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning niet mogelijk. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk te maken. Tevens wordt de ligging van het bouwvlak door middel van het bestemmingsplan gewijzigd.

1.4 Digitaal bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) is vanaf die datum verplicht. Daarnaast is de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) van toepassing. Door de digitalisering kan het bestemmingsplan in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra en/of internet. Ook kan het plan gemakkelijk digitaal worden uitgewisseld. Van het plan wordt ook een analoge afdruk gemaakt, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

De digitale verplichting geldt krachtens artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook voor dit wijzigingsplan.

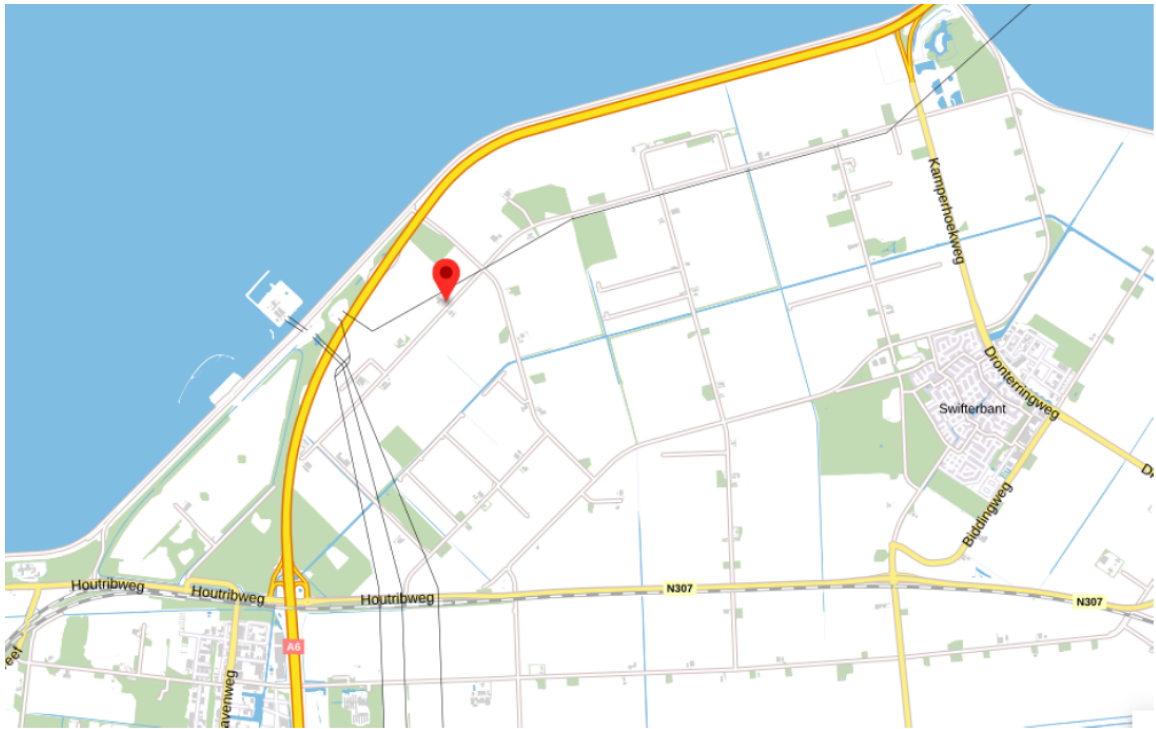
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling, waarbij ook de ruimtelijke en de landschappelijke inpassing aan bod zullen komen. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de relevante milieuonderzoeken opgenomen. De juridische vormgeving is als hoofdstuk 5 opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

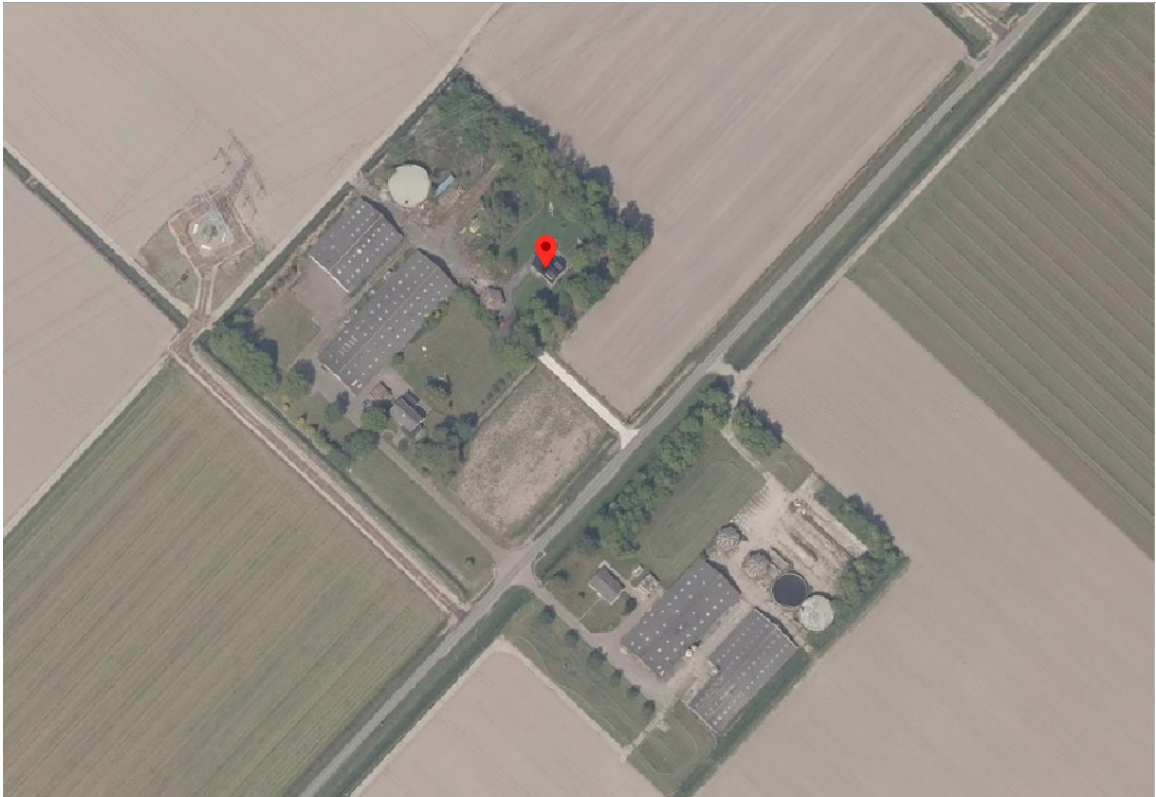
2.1 Gebiedsomschrijving

De woning op de planlocatie dient als bedrijfswoning. Het perceel ligt in het buitengebied aan de Visvijverweg ten oosten van de A6.



Figuur 2: Locatie Visvijverweg 46 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie ligt ten noorden van Lelystad in het min of meer open gebied van de Flevopolder. Dit landschap is ontstaan door een planmatige inrichting hiervan. Dit is terug te vinden in de structuur van de polder. In algemene zin is grootschalige openheid een karakteristieke waarde voor de Flevopolder. In de directe omgeving zijn melkveehouderij en akkerbouw de voornamelijke gebruiksfuncties.



Figuur 3: Locatie Visvijverweg 46 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De westkant van het projectgebied wordt begrensd door de A6. Aan de noord- zuidzijde ligt voornamelijk akkerbouw en agrarisch grondgebied.

2.2 Bouwplan omschrijving

Plattelandswoning

Op de locatie Visvijverweg 46 te Lelystad staat de tweede bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf. Deze tweede bedrijfswoning is gesitueerd binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf.

De grens van het perceel van de tweede bedrijfswoning ligt op circa 56 meter uit het midden van de weg. De ontsluiting van de tweede bedrijfswoning vindt plaats door middel van een eigen ontsluitingspad.

Op het perceel zijn de woning en een bijgebouw gelegen. De woning is gebouwd in 1978 en heeft een oppervlakte van circa 117 m² . Het bouwperceel heeft een omvang van circa 3.100 m² . Het bijgebouw in de vorm van een authentieke hooimijt heeft een oppervlakte van circa 80 m² . De overige gronden zijn in gebruik als tuin. De omliggende gronden betreffen voornamelijk landbouwpercelen. Aan de zuidoostzijde en de noordoostzijde van de woning is een robuuste bossing aanwezig.

In de gewenste situatie verandert ten aanzien van de bebouwde situatie niets. De functie van bedrijfswoning wijzigt naar plattelandswoning waardoor bewoning door derden, zonder binding met het ter plaatse opererende bedrijf, mogelijk gemaakt wordt. De woning en het bijgebouw blijven in de huidige hoedanigheid behouden.

Bouwvlak

Het bouwvlak van de locatie wordt door middel van het voorliggende bestemmingsplan aan de zuidoostzijde (wegzijde) iets vergroot. Dit in verband met de wens van initiatiefnemer om de woning aan de wegzijde in de toekomst te kunnen vergroten.

Omdat de omvang gelijk moet blijven is het bouwvlak aan de zijkant iets verkleind. Op de navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Figuur 4: wijzigen vormverandering bouwvlak

2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De locatie ligt in het polderlandschap van Flevoland in de buurt van de Visvijverweg. Een strakke verkaveling met hier vaste patronen van bedrijfsvestiging in het gebied is kenmerkend voor het landschap.

In de nabije omgeving bevinden zich voornamelijk een mix van veehouderij en akkerbouw. De bedrijven zijn van grote omvang met bijhorende ruime erfkavels. Verspreid over het gebied komen hier en daar aangelegde bosgebieden voor, die onderdeel uitmaken van ecologische hoofdstructuur. Aan de randen van de polder zijn voornamelijk natte

natuurgebieden ontstaan/aangelegd (Oostvaardersplassen, Veluwerandmeren, etc.). De verkavelingsstructuur bestaat uit veelal grote rechthoekige percelen die in de lengterichting haaks aansluiten op de wegen.

Figuur 5: Aanzicht locatie vanaf de Visvijverweg (Bron: www.googlemaps.nl)



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet plattelandswoning

Voor de toetsing van ontwikkelingen van andere inrichtingen blijft een plattelandswoning een woning van derden. De plattelandswoning is, ten opzichte van het bijbehorende bedrijf, niet beschermd tegen hinder van geur, geluid of luchtkwaliteit. De Wet plattelandswoningen vult daartoe de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan met een artikel 1.1a, waarin de volgende criteria worden gehanteerd:

- a. een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning;
- b. die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel uitmaakte van de betreffende landbouw- of tuinbouwinstallatie;
- c. waarvoor in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het inpassingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Het gaat om situaties waarbij het bedrijf blijft functioneren en de (tweede) bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is dat wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Omdat de woning aan Visvijverweg 46 onderdeel uitmaakt van de agrarische bedrijfslocatie (en hier planologisch nog onderdeel van uitmaakt) en de exploitatie wordt voorgezet, is het op grond van de Wet mogelijk om hier een plattelandswoning van te maken.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is

scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toekenning van de aanduiding plattelandswoning aan een (voormalige)bedrijfswoning. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande bedrijfswoning en er wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de fysieke omgeving. Dit geldt ook voor de vormverandering van het bouwvlak.

Daarnaast is de behoefte aan een plattelandswoning aanwezig, aangezien de initiatiefnemer geen binding heeft met het agrarische bedrijf en de bedrijfswoning graag wil (blijven) bewonen. Geacht wordt dat daarmee voldaan wordt aan de afwegingsprincipes en dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toekenning van de aanduiding plattelandswoning aan een (voormalige) bedrijfswoning en de vormverandering van het bouwvlak. Er vindt enkel een planologische wijziging plaats. Aangezien er feitelijk niets wordt veranderd of vergroot kan op voorhand gesteld worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de

ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (zaak nr. 201310814/1/R1):

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het NOVI. Verder kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsprogramma provincie Flevoland

Op 27 februari 2019 is het omgevingsprogramma Provincie Flevoland vastgesteld. In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Het opsplitsen van het agrarisch bouwperceel, waarbij geen extra bedrijfswoning wordt toegevoegd, maar sprake is van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in de vorm van een plattelandswoning is niet in strijd met dit beleid.

Omdat het bouwvlak niet in omvang toeneemt, maar alleen van vorm veranderd, is ook dit niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.2 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld door Provinciale Staten op 8 november 2017) 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 we hebben voor de toekomst. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning en de vormverandering van het bouwvlak is niet in strijd met dit beleid.

3.2.3. Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een (voormalig) agrarisch bouwperceel te gaan gebruiken voor algemene bewoning. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met dit beleid. Dat geldt ook voor de vormverandering van het bouwvlak.

Conclusie

Het voorgenomen plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2021 de Omgevingsvisie Lelystad 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie is het resultaat van een intensief participatieproces van de afgelopen vier jaar met inwoners en maatschappelijke partners.

Ten aanzien van het buitengebied is in de visie opgenomen dat vast wordt gehouden aan de agrarische functie. De openheid van het landschap is een belangrijke kwaliteit waarbij versnippering van agrarische structuren moet worden voorkomen. Het raamwerk van de ecologische verbindingzones wordt versterkt. Bovendien wordt het buitengebied toeristisch en recreatief aantrekkelijk gemaakt voor bewoners van Lelystad.

Het landelijk gebied zal ruimte bieden aan grootschalige energieopwekking zoals windenergie, zonneparken en energieopslag onder voorwaarden, zoals dat in het gemeente en provinciaal beleid voor windmolens en zonneparken is bepaald. Het is voor de leefbaarheid van het buitengebied belangrijk dat vrijkomende erven niet verpauperen.

Toetsing

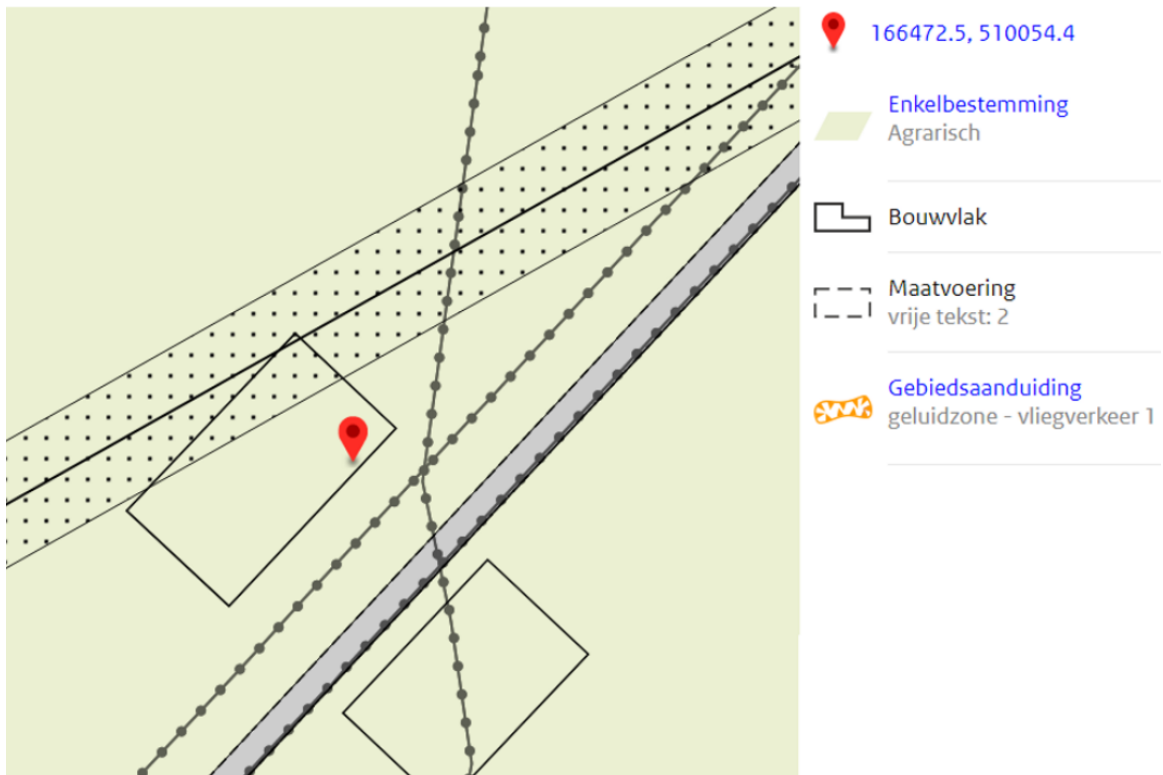
De tweede bedrijfswoning heeft de functie als bedrijfswoning verloren. Door het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt bewerkstelligd dat de woning ook bewoond mag worden door derden die geen binding hebben met het ter plaatse opererende bedrijf. Op deze wijze is de bewoning van de tweede bedrijfswoning beter gewaarborgd waardoor leegstand en/of verpaupering wordt voorkomen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie van de gemeente Lelystad.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De agrarische gronden zijn niet aangewezen voor een woning die niet verbonden is met de bedrijfsvoering en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan, tevens zijn er geen wijzigingsbevoegdheden.



Figuur 6: Locatie Visvijverweg 46 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om het gebruik van de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken is om de bovenstaande reden een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van bouwvlakken (artikel 3.5.3). Echter omdat ten behoeve van de omzetten van de bedrijfswoning aan de Visvijverweg 46 in een plattelandswoning een herziening van het bestemmingsplan doorlopen moet worden, wordt de vormverandering van het bouwvlak ook in deze herziening meegenomen.

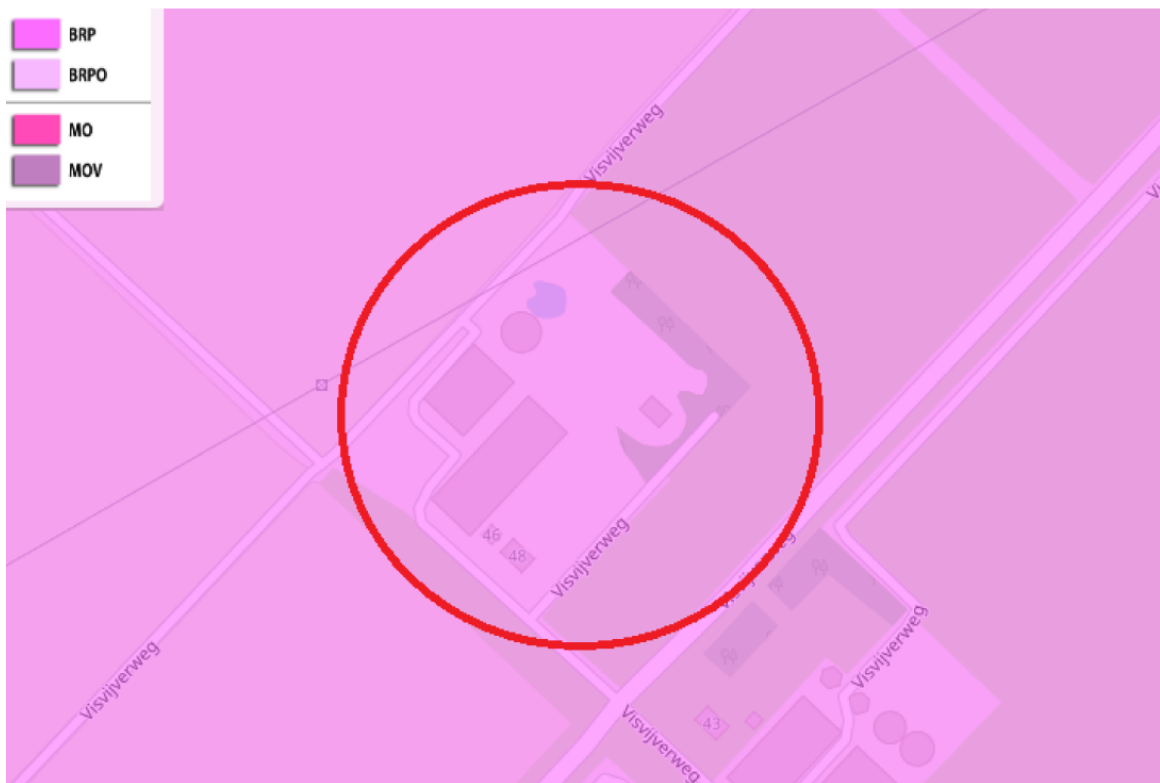
3.3.3 Welstandsnota

Welstandsnota 2015 / Welstandsvrije gebieden

De gemeente heeft gebieden en categorieën van bouwwerken aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Dit geldt onder andere voor het buitengebied.

Het bestemmingsplan voorziet in regulering van de bebouwing binnen duidelijk gestelde kaders. Uitbreidingen van erven mogen alleen binnen bestaande groensingels plaatsvinden. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk om aan de bouwwerken nog extra welstandseisen op te leggen. De bouwwerken hebben door de groensingels geen grote invloed op de landelijke omgeving. De belangrijkste criteria uit de welstandsnota betreffen:

- nieuwe bouwwerken bouwen voort op de bestaande structuur van het erf;
- de plattegrond van nieuwe gebouwen en (bedrijfs)woningen is rechthoekig.



*Figuur 7: Gebied met locatie (bron:
www.lelystad.nl/gis/OpenData/leaflet/welstandbasis.html)*

Er vindt geen wijziging plaats in de huidige situatie. Daarmee heeft het plan geen gevolgen met betrekking tot de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het voornemen betreft het realiseren van een plattelandswoning aan de Visvijverweg 46. In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld voor dit plan. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan geen significant negatieve gevolgen heeft voor de het milieu en de omgeving van de locatie.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Toetsing

Het toekennen van de functie 'plattelandswoning' aan een (voormalige) bedrijfswoning wordt niet expliciet in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage benoemd. De voorgenomen activiteit vindt op grond van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage

de meeste aansluiting bij activiteit D. 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Er vindt namelijk geen ruimtebeslag plaats.

Het plan omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning en blijft daarmee ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden. Het plan is daarom niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Ook de vormverandering van het bouwvlak maakt het plan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat de planologische mogelijkheden gelijk blijven.

Vormvrij m.e.r. beoordeling

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe woningen, alleen van omschakeling van één woning. Dit zal de gestelde drempelwaarde niet overschrijden. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in hoofdstuk 4 geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom met daaromheen in de nabijheid woningen en wegen. Het plangebied ligt nabij een Natura 2000-gebied, maar heeft hierop geen negatieve effecten (zie ook paragraaf 4.10).

Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de onderstaande paragrafen is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Ook gaat het plan niet gepaard met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Conclusie

De conclusie van bovenstaande is, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen

worden verwacht. Vanuit het besluit Milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoering te brengen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Toetsing

De afstand tussen de woning en de dichtstbijzijnde grens van de inrichting van het ('eigen') bedrijf is circa 14 meter. De afstand tussen de woning en de ontsluiting van het bedrijfsperceel is circa 100 meter. De afstand van de woning tot de gevel van het bedrijfsgebouw bedraagt circa 32 meter.

Gelet op de feitelijke inrichting van het erf door de afsplitsing van de woonkavel is het vanuit logistiek oogpunt (ontsluiting van het terrein) niet meer aannemelijk dat bedrijfsactiviteiten op een kortere afstand vanaf de woning op het agrarisch perceel zullen plaatsvinden. Het gros van de activiteiten vindt plaats aan de zuidzijde van de woning op meer dan 30 meter afstand van de tweede bedrijfswoning. Voor een agrarisch bedrijf (niet zijnde veeteelt) wordt een grootste richtafstand van 30 meter geadviseerd op grond van de VNG-uitgave *'Bedrijven en Milieuzonering'*. Deze richtafstand wordt gewoonlijk gehaald.

Aan de overzijde van de Visvijverweg is het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf van derden gelegen. Dit betreft een melkrundveehouderijbedrijf. Deze locatie bevindt zich op circa 80 meter uit de gevel van de bedrijfswoning. Voor de aan te houden afstand tussen de tweede bedrijfswoning en deze melkveehouderij zijn de geurnormen leidend.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of

functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Toetsing

Het plan betreft slechts de wijziging van het gebruik van de woning aan de Visvijverweg 46 in Lelystad. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of gesloopt. Een plattelandswoning en een burgerwoning stellen geen andere eisen aan de bodemkwaliteit dan een bedrijfswoning.

Ook voor de vormverandering van het bouwvlak is op voorhand geen bodemonderzoek vereist

Conclusie

Aangezien er geen roering in de bodem zullen plaatsvinden is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

De Wet Geluidhinder (Wgh) geeft aan in welke mate het geluid het woonmilieu mag belasten. De kern is dat de geluidgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. De wet geeft aan welke objecten aangemerkt worden als geluidgevoelige objecten. Het gaat hierbij om woningen, geluidgevoelige terreinen of andere geluidgevoelige gebouwen (welke bij algemene maatregel van bestuur als zodanig zijn aangewezen).

Een bedrijfswoning, een plattelandswoning en een burgerwoning dienen in het kader van de Wet geluidhinder allen te worden beschouwd als geluidsgevoelige functie. De voorkeursgrenswaarde is in alle gevallen 48 dB

Toetsing

Een bedrijfswoning en een burgerwoning dienen in het kader van de Wet geluidhinder allen te worden beschouwd als geluidsgevoelige functies. De voorkeursgrenswaarde is in alle gevallen 48 dB. In de Wgh is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies akoestisch onderzoek nodig is. In dit plan is geen sprake van nieuwbouw maar van een functiewijziging. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor deze woningen is om de volgende redenen niet noodzakelijk:

- a. de uiterste grenswaarde van agrarische bedrijfswoningen bedraagt 58 dB. De uiterste grenswaarde voor burgerwoningen (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) bedraagt eveneens 58 dB. De uiterste grenswaarde ligt niet lager dan bij de huidige bestemming;
- b. het aantal geluidsgehinderten neemt in de nieuwe situatie niet toe;
- c. de woning wordt niet gesloopt en de woning komt niet dicht bij de weg te liggen.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft bovendien de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Er is daarmee sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wgh.

Conclusie

Het betreft hier een bestaande locatie waarbij er niks wordt veranderd aan de inrichting. Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6 Geur

De Wet plattelandswoning regelt dat de voormalig agrarisch bedrijfswoning geen bescherming heeft ten aanzien van de geurhinder veroorzaakt door het eigen agrarisch bedrijf. Voor veehouderijen van derden geldt deze bescherming wél.

Voor veehouderijen geldt voor de beoordeling van geur de Wet geurhinder en veehouderij. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen, zoals schapen, varkens en kippen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld (zoals melkkoeien), gelden vaste afstanden. Voor veehouderijen gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een (vaste) afstand van 50 meter.

Toetsing

Het bedrijf tegenover de tweede bedrijfswoning van initiatiefnemer is een melkrundveehouderijbedrijf waarvoor dus een vaste geurafstand van 50 meter geldt. Hierbij wordt gemeten uit de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf en de gevel van de woning. Deze afstand bedraagt in werkelijkheid circa 135 meter. De afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de rundveestal is ruim meer dan 50 meter, waardoor deze bedrijfslocatie niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering. Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van de tweede bedrijfswoning voor geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat omdat ruimschoots aan het afstandscriterium wordt voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient eveneens naar de ontwikkelingsmogelijkheid gekeken te worden van dit agrarisch bedrijf. Tussen de gevel van de tweede bedrijfswoning en de grens van het bouwvlak van het tegenover gelegen rundveebedrijf is een afstand van circa 80 meter aanwezig. Omdat deze afstand ook ruim meer is dan de vereiste 50 meter, kan worden gesteld dat ook de ontwikkelingsmogelijkheid van dit bedrijf niet worden belemmerd.

Conclusie

Voor het aspect geur kan het initiatief uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

- **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de

maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen.

- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
- Besluit risico's zware ongevallen
- Vuurwerkbesluit
- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Besluit ruimte
- Activiteitenbesluit

Toetsing

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het projectgebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt voor dit project dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

Hoogspanningsverbinding

Ten noorden van het projectgebied loopt een tracé van een hoogspanningsverbinding. Dit tracé raakt het projectgebied echter niet. Zie de navolgende afbeelding.



Afbeelding 8: tracé hoogspanningsverbinding (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 3 oktober 2005 heeft VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, i.r.t. verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag.

De plattelandswoning Visvijverweg 46 in Lelystad wordt in relatie tot het advies gezien als een bestaande situatie en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de indicatieve zone volgens de netkaart van VROM. In of nabij het projectgebied lopen verder geen hoofdkabels.

In of nabij het projectgebied lopen verder geen hoofdkabels.

(vastgesteld)

Vrijwaringszone luchtvaart

Het projectgebied ligt binnen een zone met de aanduiding 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - luchtvaart 3'. In deze zone geldt een bouwhoogte beperking tot maximaal 146,3 meter. Deze aanduiding volgt uit het ontwerp bestemmingsplan "Lelystadluchthavencontouren" van 18 mei 2017. Aangezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden binnen het projectgebied is een nadere toetsing aan de vrijwaringszone niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.8 Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een projectplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofoxiden (NO₂).

Toetsing

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Het gebruik van de woning blijft gelijk, in het kader van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning vormt de toetsing van het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.

De wijzigingen betreffen enkel het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning en de vormverandering van het bouwvlak. De beoogde

bestemmingswijzigingen dragen 'niet in betekenende mate' bij aan de lokale luchtverontreiniging omdat er geen toevoeging van functies plaatsvindt. Ook leidt het project niet tot een toename van verkeer.

Conclusie

De luchtkwaliteit zal als gevolg van de functiewijziging niet verslechteren. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg

4.9 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Watertoets

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure "geen waterschapsbelang" wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De thema's met betrekking tot Veiligheid, Schoon water en Voldoende water uit de standaard waterparagraaf zijn hierna uiteengezet.

Thema Veiligheid

Het plan ligt niet buitendijks of in de beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen.

De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond-

en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen heeft voor het streefpeil van het oppervlakte water in of in de omgeving van het plangebied. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Thema Schoon Water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Uitgangspunten

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunt(en)

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Conclusie

Omdat het voorliggende plan alleen een functiewijziging betreft zonder fysieke ingrijpen, heeft deze geen gevolgen voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Voor wat betreft het aspect water kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Ecologie

De Natuurbeschermingswet 1998 schrijft voor dat voor alle Natura 2000-gebieden binnen drie jaar na aanwijzing een beheerplan wordt vastgesteld. Hiermee krijgen beheerders, gebruikers en belanghebbenden meer duidelijkheid over welke activiteiten in of nabij het gebied toelaatbaar zijn.

Projecten of andere handelingen die de kwaliteit van de gebieden kunnen verslechteren of die een verstorend effect hebben op de soorten, mogen niet worden gerealiseerd of verricht zonder of in strijd met een daartoe verleende vergunning (artikel 19d Nbw).

Toetsing

Het omzetten van de bedrijfswoning in een plattelandswoning en de vormverandering van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten en gebieden omdat er slechts sprake is van functiewijzigingen. De verkeersbewegingen zullen bovendien niet toenemen. Ook zal de fysieke omgeving niet worden aangepast.

Conclusie

Het plan is voor het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De

Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de huidige Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden over enige tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen)

Toetsing

Archeologie

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Omdat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw en een planologische wijziging ten aanzien van de vorm van het bouwvlak, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Er worden geen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De voorgenomen planologische functiewijziging heeft geen invloed op het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is het plan voornemen uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet/juridisch bestuurlijk aspecten

5.1 Juridisch systeem

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding, waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Regels zijn gelijkgesteld aan het moederplan.

De aanduiding 'Plattelandswoning' van het perceel Visvijverweg 46 is op de verbeelding aangegeven. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is vastgelegd dat het maximaal om één plattelandswoning gaat. Ook op het agrarisch bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding opgenomen waarmee is vastgelegd dat er ten hoogste één bedrijfswoning binnen dit bouwvlak is toegestaan.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie en totstandkoming van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van de openbare voorzieningen zijn alle voorzieningen (gas/water/elektra) al aangelegd op onderhavig perceel. Er zijn naast de procedurekosten voor de gemeente geen bijkomende kosten waarvoor een overeenkomst dient te worden afgesloten.

Initiatiefnemer dient op grond van de legesverordening van de gemeente Lelystad een vast bedrag aan leges te voldoen en daarmee worden de kosten voor de gemeentelijke procedure gedekt. Tussen de gemeente Lelystad en initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Via deze overeenkomst wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Vanuit het aspect economische uitvoerbaarheid worden dan ook geen beperkingen verwacht voor de realisatie van de plannen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan Visvijverweg 46-48, Lelystad is in de periode 4 februari 2021 tot 31 maart 2021 in het kader van wettelijk vooroverleg voorgelegd aan LTO Noord, Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap Zuiderzeeland en provincie Flevoland hebben inhoudelijke reacties ingediend. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap wordt waterparagraaf aangevuld. Provincie Flevoland wil niet dat het aantal bedrijfswoningen toeneemt door dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierop aangepast, er is nu nog maar één bedrijfswoning mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vijsvijverweg 46-48, Lelystad' heeft gedurende 6 weken, vanaf 16 december 2021 tot 26 januari 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage periode is één zienswijze binnengekomen. Een samenvatting van de ingediende zienswijze en de beantwoording hiervan door de gemeente is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is regeling omtrent de hoogspanningsverbinding, zoals opgenomen in artikel 4 van de regels, geactualiseerd.

In de regels van de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) werd bij de afwijkingsmogelijkheden van de gebruik- en de bouwregels per abuis uitgegaan van een ontheffingsmogelijkheid. Met de invoering van de WABO is dit gewijzigd in een 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De afwijkingsmogelijkheden opgenomen in artikel 3 zijn daarom ambtshalve geactualiseerd. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is aangegeven welke artikelen zijn geactualiseerd. Het betreft hierbij alleen een tekstuele aanpassing. Inhoudelijk is de regeling voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels ongewijzigd gebleven.

Bijlage

(vastgesteld)

Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen

(vastgesteld)

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Visvijverweg 46-48,
Lelystad



Afdeling: DVL-WB

Auteurs : F. Postmes

Datum: 11 februari 2022

Versie: 1.0

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Behandeling zienswijzen	4
2.1 Formele aspecten zienswijzen	
2.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen	
3. Conclusie	5
Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	
4. Ambtshalve wijzigingen	6

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vijsvijverweg 46-48, Lelystad' heeft gedurende 6 weken, vanaf 16 december 2021 tot 26 januari 2022 ter inzage gelegen.

Van de ter inzagelegging is op 15 december 2021 kennisgegeven in de Flevopost en in het Gemeenteblad (2021, 356427). Daarin werd vermeld dat gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen bij de gemeenteraad van Lelystad, naar keuze schriftelijk (waar de voorkeur naar uitgaat) of mondeling.

Er is 1 zienswijze ingediend. In paragraaf 2.2 van deze nota is deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

2. Behandeling zienswijzen

2.1 Formele aspecten

Van de volgende adressant is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

nr.	Adressant	datum ontvangst
1.	Tennet	26 januari 2022

De zienswijze is binnen de termijn voor de terinzagelegging van het ontwerpplan, te weten op 26 januari 2022, bij de gemeente ingekomen. De zienswijze is daarom tijdig ontvangen en is ontvankelijk.

2.2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Adressant 1

1.1

Zienswijze:

Adressant wijst erop dat binnen de grenzen van het ter inzage liggende bestemmingsplan zich de volgende bovengrondse hoogspanningsverbinding bevindt die in eigendom en beheer is van TenneT:

- Lelystad - Ens 380kV

Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streeft adressant ernaar ter plaatse van de hoogspanningsverbinding een juiste planologische borging te krijgen en behouden.

Adressant constateert dat de regels behorend bij het bestemmingsplan verouderd en incompleet zijn en niet meer de juiste bescherming bieden aan de hoogspanningsverbinding. In de bijlage bij de zienswijze is een tekstvoorstel opgenomen van de huidige standaardregeling voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

Adressant verzoekt om deze standaard regeling over te nemen in het plan om zo de veiligheid te garanderen en daarnaast de verbinding op de juiste wijze planologisch te borgen.

Reactie gemeente:

In artikel 4 van het (ontwerp) bestemmingsplan zijn de regels opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsverbinding. Deze regels zullen worden aangepast (geactualiseerd) conform het voorstel van adressant.

3. Conclusie zienswijzen

De hiervoor behandelde zienswijze geeft aanleiding tot volgende wijziging:

1. Artikel 4 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' wordt geactualiseerd conform het voorstel van adressant.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de regels van de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) werd in de afwijkmogelijkheden van de gebruik- en de bouwregels uitgegaan van een ontheffingsmogelijkheid. Met de invoering van de WABO is dit gewijzigd in een 'omgevingsvergunning voor het afwijken'.

De regels van artikel 3 zijn als volgt geactualiseerd:

Regels

- Artikel 3.3 Afwijking van het gebruik
 - 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van*
- Artikel 3.4.1 Extra zelfstandige woonruimte
 - 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van*
- Artikel 3.4.2 Ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing
 - 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van*
- Artikel 3.4.3 Samenvoegen bouwvlakken
 - 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van*
- Artikel 3.4.4 Hoogte antennemasten
 - 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van*
- 3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving bouwvlakken, lid 3
 - 'geen gebouw mag na het verlenen van ontheffing buiten het bouwvlak komen te liggen' wordt vervangen door:
 - *geen gebouw mag na het verlenen van afwijking buiten het bouwvlak komen te liggen*
- Artikel 12.1.2 Afwijking vergoten bouwwerken
 - 'Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van' wordt vervangen door:
 - *Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van*

Overige aanpassingen en wijzigingen

- Artikel 3.2.3 Bouwen
 - In de tabel van lid 9 was een maximale goothoogte voor een bedrijfswoning opgenomen van 1 m. Voor bedrijfswoningen geldt alleen een maximale bouwhoogte en geen maximale goothoogte.
 - 1 m is vervangen door ‘-’

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder;

1.1 Plan

het bestemmingsplan Vijsvijverweg 46-48, Lelystad van de gemeente Lelystad;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00090- VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

1. Akker- en tuinbouw

de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;

2. fruitteelt:

de teelt van fruit op open grond;

3. grondgebonden veehouderij:

het houden van vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen; onder grondgebonden veehouderij wordt hier in ieder geval verstaan: het houden van melkrundvee;

4. intensieve veehouderij:

agrarische bedrijvigheid bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren en pluimvee, niet zijnde melkveehouderij, die functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang;

5. glastuinbouw:

de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

6. paardenfokkerij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;

7. kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten en niet zijnde detailhandel;

(vastgesteld)

1.6 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.9 bedrijfswoning of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.10 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en

die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,

in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.11 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico casu quo een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.12 beroep aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.13 bestand

met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;

met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevi

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan 10^{-6} per jaar;

1.17 bijgebouw

een vrijstaand, of aangebouwd, niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij de woning of het hoofdgebouw op hetzelfde bouwvlak;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Een bouwvlak wordt aan de zij- en achterzijde omsloten door een erfsingel;

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bruto vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.25 erf

het bouwvlak (met aansluitende erfbeplanting) tot aan het hart van de (denkbeeldige) erfsloot, plus de daarbij behorende gronden gelegen tussen het bouwvlak en de weg;

1.26 erfsingel

een strook beplanting van ten minste 6 m breed, danwel ten minste 3 m breed ingeval van een direct aangrenzend erf, dat is verplicht als begrenzing van het erf;

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 grondgebonden agrarisch bedrijf

een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel;

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat binnen een bouwvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico respectievelijk een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.31 oorspronkelijke woning

de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

1.32 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk en bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte, dat:

1. bij plaatsing voor de voorgevelrooilijn, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft, en
2. bij plaatsing achter de voorgevelrooilijn, maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;

1.33 peil

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.34 Plattelandswoning

Een voormalige bedrijfswoning als bedoeld in artikel 1.1a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.35 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

1.36 voorgevelrooilijn

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetvoorschriften

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 Uitzonderingen voor ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Agrarisch bedrijvigheid in de vorm van:
 - a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens voor één plattelandswoning;
2. als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
3. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden, die hierna zijn vermeld ter plaatse van de aanduiding:

aanduiding:	waarden:
Specifieke vorm van waarde - openheid	openheid van het landschap

4. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
5. instandhouding en ontwikkeling van de afscherpende erfbeplanting met een minimale breedte van 6 m, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bouwvlak;
6. fiets-, wandel- en kavelpaden;
7. sloten, oevers, taluds en andere watergangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing.

Onder die bebouwing zijn begrepen kassen, één woning, zijnde de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens voor één plattelandswoning.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken. Hieronder zijn niet begrepen:

1. bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's;
2. tunnelkasten;
3. antennemasten.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 en 3.2.2 gelden de volgende bepalingen:

1. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot mag niet minder dan 8 m bedragen;

(vastgesteld)

2. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 5 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
3. de maximale toegestane oppervlakte van bedrijfswoningen of plattelandswoning bedraagt 200 m² per bedrijfswoning;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde bedrijfswoning of plattelandswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen (per woning);
5. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning of plattelandswoning;
6. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij mag niet meer dan 4.500 m² bedragen;
7. bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee als bedoeld in artikel 1 lid 1.5 sub 4 (intensieve veehouderij), artikel 1 lid 1.5 sub 3 (grondgebonden veehouderij) en artikel 1 lid 1.5 sub 6 (paardenfokkerij) wordt slechts verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
8. de oppervlakte van kassen als bedoeld in sublid 3.2.1 mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
9. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	8,5m	15 m
bedrijfswoningen	-	10m
plattelandswoningen	-	10 m
Kassen	6 m	10 m
bijgebouwen	3,5 m	6 m
bouwwerken voor mestopslag, inclusief biovergisting/-energie:	-	7,5 m
voedersilo's:	-	30 m
antennemasten:	-	20 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn:	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen:	-	2 m
overige andere bouwwerken, binnen bouwvlak:	-	4 m
overige andere bouwwerken, buiten bouwvlak:	-	1,5 m

3.3 Afwijking van het gebruik

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder 1, sub b en c, ten behoeve van het uitsluitend binnen het bouwvlak bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goothoogte en hoogte van 3,5 m respectievelijk 5 m en een inhoud van 50 m³,

mits: is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Extra zelfstandige woonruimte*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1, ten behoeve van het bouwen van binnen een zelfde bouwperceel ten hoogste één zelfstandige woonruimte, in of aan een bedrijfswoning, indien daarvoor dringende sociale redenen bestaan en vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de betreffende bedrijfswoning en de bedoelde woonruimte mag niet meer dan 200 m² bedragen;
2. de goothoogte en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 10 m;
3. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
4. de verbouwing dient op een zodanige wijze te geschieden, dat de extra zelfstandige woonruimte in of aan de betreffende bedrijfswoning, bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting, ongedaan kan worden gemaakt.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 6.1 (veiligheidszone - bevi)

3.4.2 *Ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor het volgende niet-agrarisch gebruik:

- a. detailhandel ter plaatse van voortgebrachte producten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m²;
- b. bewerking en opslag van agrarische producten met een maximale oppervlakte van 500 m²;
- c. loonwerk- en veehandelbedrijven;
- d. het bieden van overnachtingsmogelijkheden;
- e. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m²;
- f. natuurvoorlichting en -educatie;
- g. opslag en stalling van caravans, campers en boten, en
- h. kunstnijverheid en ateliers.
- i. (woon)zorgboerderij.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.2, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. behoudens het bepaalde omtrent detailhandel mag de nevenactiviteit op ten hoogste 30% van het erf plaatsvinden;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en

(vastgesteld)

- bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
3. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 4. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
 5. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden, en
 6. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

3.4.3 *Samenvoegen bouwvlakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1 tussen twee bouwvlakken, mits:

1. het gaat om bestaande bouwvlakken, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 2,5 ha;
2. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond;
3. een gedeelte van de bestaande erfbeplanting tussen de bouwvlakken met een minimale breedte van 6 m, over een minimale lengte van 30 m aan de voorzijde van het bouwvlak in tact blijft of wordt ontwikkeld; en
4. de zijdelingse afstand tussen woningen minimaal 24 m bedraagt.

3.4.4 *Hoogte antennemasten*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder 9, ten behoeve van het bouwen van een antennemast tot een hoogte van 30 m, mits bij de situering van de mast wordt aangesloten bij bestaande infrastructuur en geen hinder ontstaat voor het vliegverkeer van en naar de luchthaven Lelystad.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 *Vergroting bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven bouwgrens elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond,
2. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.
3. geen gebouw mag na de wijziging buiten het bouwvlak komen te liggen;
4. de oppervlakte van het bouwvlak mag na de wijziging ten hoogste 2,5 ha bedragen;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte;
6. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
 - a. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en
 - b. de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
7. op en in gronden met de nader aanduiding "specifieke vorm van waarde - openheid"

dienen de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast de hoofdgebouwen te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polder te behouden.

3.5.2 *Wijzigingsbevoegdheid verschuiving bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven bouwgrens elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond;
2. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.
3. geen gebouw mag na het verlenen van afwijking buiten het bouwvlak komen te liggen;
4. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
5. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
6. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte;
7. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
 - a. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en
 - b. de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
8. op en in gronden met de nader aanduiding "specifieke vorm van waarde - openheid" dienen de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast de hoofdgebouwen te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polder te behouden.

3.6 Specifieke gebruiksregels

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval:

1. het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken voor permanente bollenteelt, en;
2. het buiten het bouwvlak plaatsen en gebruiken van boogkassen, sleufsilos, mestbassins, spoel- en waterbassins, met uitzondering van spoel- en waterbassins die op een afstand van ten hoogste 50 m vanaf het bouwvlak, en achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning liggen.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding: met de daarbij behorende

- a. Masten en (veiligheids)voorzieningen

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

Bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. Op of in de lid 1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of andere-bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder, op of in de lid 1 bedoelde gronden, een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
- d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid

- omschreven bestemming;
- f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
 - g. het aanleggen van zonneparken

4.5 Uitzondering van de vergunningplicht

Het verbod in lid 4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- c. het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

Voorwaarden vergunningverlening

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

Afwegingskader

De omgevingsvergunning 4 kan slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding.
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

4.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwafstanden

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

1. artikel 14 (Water), binnen een afstand van 10 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd;
2. artikel 23 (Waterstaat - Waterkering), ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" niet worden gebouwd;
3. artikel 12 (Verkeer), binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

ter plaatse van de aanduiding:	afstanden tot weg-as, waarbinnen uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd
specifieke vorm van verkeer - categorie 1	50 m ¹
specifieke vorm van verkeer - categorie 2	30 m
specifieke vorm van verkeer - categorie 3	15 m
specifieke vorm van verkeer - categorie 4	5 m

¹ Gemeten vanaf de rand van de weg

6.2 Hoogtebeperkingen Lelystad Airport

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan is aangegeven op de kaart "Hoogtebeperkingen Lelystad Airport" als bedoeld in Bijlage 1.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking langs water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.1, onder a, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

6.3.2 Afwijking langs dijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende dijk, afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.1, onder b, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

6.3.3 Afwijking langs wegen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.1, onder c, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook het gebruik van:

1. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
2. onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, en andere onderkomens;
 - b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 - d. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

7.2 Voorzieningen ten behoeve van riolering

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval niet het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de riolering, zoals voorzieningen voor Individuele Behandeling van Afvalwater en helofytenfilters.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - Vliegverkeer 1

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde mogen op en in gronden die liggen ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - vliegverkeer 1" geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van deze regels:

1. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
2. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bouwgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
3. afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
4. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken, ten behoeve van erkers,ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen over maximaal de halve gevelbreedte, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven.

9.2 Procedure bij afwijking

Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld in lid 9.1, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen naar wonen, bedrijven of recreatieve voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van het plan verwijderd:

wijziging naar bestemming:	in acht te nemen bepalingen:
Wonen (één woning respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan)	a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen en de daarbij behorende erven en tuinen worden gronden aangewezen met de bestemming Wonen, waarop artikel 15 van toepassing is; b. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten; c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd; d. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;

Bedrijven	e. de gronden binnen het bouwvlak worden aangewezen met de bestemming Bedrijf, waarop artikel 4 van toepassing is, met de nadere bestemming: bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, met dien verstande dat bedrijven waarbij in de bijlage als "index voor verkeer" een 2 is aangegeven (potentieel verkeersaantrekkende bedrijven) uitsluitend zijn toegestaan langs wegen, die zijn bestemd als "Verkeer" met de categorie-aanduiding 2, - paardenpension, - paardenopleidingscentrum, - agrarisch loonwerkbedrijf, - veehandelsbedrijf, - opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten, dierartsenpraktijk en/of dierenpension, of - (woon)zorgboerderij en/of gezinsvervangend tehuis, of daarmee naar hun gevolgen voor de omgeving gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten; f. de gezamenlijke oppervlakte en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot; g. het bedrijf mag geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen; h. het ander soort bedrijf mag geen horeca of detailhandel betreffen; i. het bedrijf voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein; j. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met eventueel daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen; k. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd; l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf
-----------	---

	voorkomt;
Recreatie (manege, kampeerboerderij, vakantie-appartementen)	m. uitsluitend indien het betreft gronden binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven gebied "recreatief ontwikkelingsgebied" worden de gronden binnen het bouwvlak aangewezen met de bestemming Recreatie, waarop artikel 10 van toepassing is, met de andere bestemming manege, kampeerboerderij of vakantie-appartementen of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen; n. de recreatieve voorziening moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein; o. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met eventueel daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen; p. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd; q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt; r. de recreatieve voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

10.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

het wijzigen van bestemmingsgrenzen geschied zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.1 Verbod

Behoudens het bepaalde in lid 11.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de bestemming Agrarisch watergangen, sloten en andere waterpartijen te dempen.

11.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 30.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
2. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
4. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
5. het betreft werken en werkzaamheden waarvoor een monumentenvergunning is vereist inzake de Monumentenwet 1988.

11.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 11.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

11.4 In te winnen adviezen

Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in lid 11.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking vergroten bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van sublid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Sublid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Sublid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Visvijverweg 46 te Lelystad

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van ... - ... -

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage

(vastgesteld)

Bijlage 1 Hoogtebeperkingen Lelystad Airport

Bijlage 6 Hoogtebeperkingen Lelystad Airport

