Bestemmingsplan

Warande - Klein Nooten



Vastgesteld

gemeente Lelystad

W arande - Klein Nooten

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

Hoofdstuk 2 De huidige situatie **9**

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**

3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Omgevingsvisie Flevoland straks 13
3.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten **19**

4.1 Algemeen 19
4.2 Geluid 19
4.3 Milieueffect rapportage 19
4.4 Luchtkwaliteit 19
4.5 Bodem 20
4.6 Hinder van bedrijven 20
4.7 Externe veiligheid 21
4.8 Stikstofdepositie 22
4.9 Kabels en leidingen 22
4.10 Landschap en cultuurhistorie 22
4.11 Ecologie 24
4.12 Archeologie 25

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf **27**

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten **35**

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving **39**

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid **45**

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke aspecten **47**

Bijlagen **49**

Bijlage 1 Verkeerskaart 51
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 53
Bijlage 3 Herziening Beeldregieplan (ontw) 83

Regels **109**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **111**

Artikel 1 Begrippen 111
Artikel 2 Wijze van meten 118

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **119**

Artikel 3 Bos 119

Artikel 4 Water 120
Artikel 5 Woongebied 121

Hoofdstuk 3 Algemene regels 127

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 127
Artikel 7 Algemene bouwregels 128
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 129
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 130
Artikel 10 Overige algemene regels 131

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 133

Artikel 11 Overgangsrecht 133
Artikel 12 Slotregel 134

Bijlagen 135

Bijlage 1 Lijst van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 136

Toelichting

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke aspecten

Hoofdstuk 1 Inleiding

Warande is een van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. In eerste instantie is voorzien is voorzien in een uitbreiding van 3.500 à 4.000 woningen. Ten behoeve de uitbreiding heeft de gemeente de stedenbouwkundige opzet voor de wijk neergelegd in 'Warande, Ontwikkelingsplan voor Lelystad-Zuid' (2003), waarna in 2010 'Warande 2.0 herzien ontwikkelingsplan 2009' werd vastgesteld. In deze plannen is de opzet voor de wijk globaal aangegeven, omdat de realisatie over een lange periode is voorzien. Voor het grootse deel van dit gebied geldt een uit te werken bestemming. Inmiddels is voorzien in 10.000 woningen in de woningbouwplannen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan Lelystad Warande fase 1 (2010) van toepassing. Dit voorliggende plan betreft een deel van 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U), om te voorzien in een directe bouwtitel. De voor 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in samenhang met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Er is in dat plan een maximum totaal aantal woningen opgenomen (2.253 woningen). Voor eerdere delen van W-U zijn reeds plannen gemaakt.

Hier is echter een (kleine) gedeeltelijke herziening van het geldende regime aan de orde, omdat de ontwikkeling van het gebied een kleindeels andere stedenbouwkundige benadering vroeg. Het type woningen is aangepast. Daardoor ook het aantal woningen, nu 115 en de parkeernorm is anders.

Hierdoor werden de verplichte regels - voor een uitwerkingsplan - in het moederplan overschreden. Overigens zijn maar drie bestemming aan de orde, namelijk "Woongebied", "Water" en "Bos".

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

De wijk Warande ligt op de overgang van stad naar natuur, en van land naar water:
de stad: de Landstrekenwijk, de Campus en het bedrijventerrein Flevopoort;
de natuur: de Oostvaardersplassen en de Hollandse Hout;
het land: de landbouw (ten zuiden en oosten);
het water: het Markermeer.

Met het bestemmingsplan Warande en daarop volgende gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels) werd woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan Warande - Klein Nooten maakt meer woningen op deze locatie mogelijk.

Het betreft hier een gebied dat bij Warande fase 1 deel uitmaakt van een uit te werken bestemming "Wonen", die geldt voor een groot gedeelte van het plangebied. Dat betekent feitelijk dat de bestemming globaal is en dus niet zonder ruimtelijke procedure gebouwd kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets wordt uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het

begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In het Bro is geen ondergrens vastgelegd voor de omvang van de ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 dat: "in beginsel" sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In verband met de gewijzigde marktvraag binnen het plangebied worden meer dan 11 extra woningen mogelijk gemaakt, dus is sprake van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Alhier is sprake van 115 woningen.

Het rapport 'Kwalitatief Versnellen' uit het najaar 2018, onderbouwt het woningbouwprogramma 2019-2022 van de gemeente Lelystad. Het rapport beschrijft de versnellingsopgave voor woningbouw binnen de MRA:

> Lelystad maakt onderdeel uit van de MRA (Metropool Regio Amsterdam). De ligging van Lelystad en de steeds verbeterde ontsluitingen in combinatie met de aantrekkende economie biedt Lelystad kansen voor de (nabije) toekomst. Vanuit de MRA is de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de zogenaamde versnellingsopgave. Lelystad heeft in gesprekken met de MRA kenbaar gemaakt dat zij hiertoe bereid is. (p.8)
>
> Basis voor de woningbehoefte in kwantitatieve zin vormt de demografische prognose voor Lelystad van de MRA: het MRA-scenario. Deze prognose laat tussen 2017 en 2030 een huishoudensgroei met 3.680 huishoudens zien. (p.13)
>
> Als kwantitatief vertrekpunt voor de komende jaren kan een gemiddeld aantal opleveringen van netto 400 tot 500 woningen als realistisch gezien worden. (p.14)

Om meer grip te krijgen op de vraagkant is onderzoeksbureau RIGO gevraagd een realistische inschatting te maken van de groeipotentie van Lelystad. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het RIGO rapport 'Groeipotentie en woningbehoefte Lelystad' (20 maart 2018). De uitkomst van dit onderzoek is een onderbouwde schatting van de hierboven besproken kwantitatieve woningbehoefte, maar ook van de kwalitatieve woningbehoefte in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen voor de periode tot 2030 voor de gehele stad.

In onderstaande tabel is de behoefte weergegeven naar segmenten volgens het MRA -scenario, uitgedrukt in gemiddelden per jaar (over de dertien jaar tussen 2017 en 2030) . Het overgrote deel van de behoefte in dit scenario bestaat uit ééngezins koopwoningen. De vraag naar huurappartementen neemt ook sterk toe. De behoefte aan ééngezins huurwoningen neemt in dit scenario licht af. In de praktijk betekent dit niet dat deze woningen leeg komen te staan, maar dat ze sneller beschikbaar komen. (p.23 RIGO rapport)

tabel 4-2 Woningbehoefte naar type, sector en prijsklasse 2017-2030, MRA scenario[1]

ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario

	eengezins	appartement	totaal
huur			
gereguleerd	80	795	875
geliberaliseerd	-145	240	100
	-60	1.035	975
koop			
< € 150.000	300	115	420
€ 150 - 200.000	690	10	705
€ 200 - 250.000	545	145	690
€ 250 - 300.000	165	50	220
> € 300.000	240	220	460
	1.945	545	2.490
bewoonde woningen	1.885	1.580	3.465
onzelfstandig wonend			210
totaal huishoudens			3.675
'middensegment'	845	365	1.225

ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario, gemiddeld per jaar

	eengezins	appartement	totaal
huur			
gereguleerd	6	61	67
geliberaliseerd	-11	19	8
	-5	80	75
koop			
< € 150.000	23	9	32
€ 150 - 200.000	53	1	54
€ 200 - 250.000	42	11	53
€ 250 - 300.000	13	4	17
> € 300.000	19	17	35
	150	42	191
bewoonde woningen	145	121	266
onzelfstandig wonend			16
totaal huishoudens			283
'middensegment'	65	29	94

Conclusie:

Uit tabel 4-2 blijkt de grote behoefte aan woningen in aantallen zowel als type woningen. Het project Warande Klein Nooten levert met maximaal 115 grondgebonden woningen een bijdrage aan de grote kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte binnen Lelystad en omgeving. Hiermee wordt tevens voldaan aan de Laddertoets.

3.2 Omgevingsvisie Flevoland straks

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

Flevoland nu

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

Sterkste troeven

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

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

Krachten in de samenleving

De provinciale organisatie van Flevoland richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en

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

FlevolandStraks

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de Nederlandse poldertraditie. Bij nieuwe ontwikkelingen is er evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten. De provincie koestert de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de polders. En benut het in Flevoland aanwezige talent alsmede de potenties, kracht en ondernemerschap van de samenleving.

Belofte

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

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

Excellent

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

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

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

Park Nieuw Land door tot in het hart van beide steden. De steden vormen de (inter)nationale toegangspoort voor woningzoekenden in de metropoolregio.

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

Ruimte voor duurzame ontwikkeling

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012.

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

Integratie van verordeningen

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

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

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

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lelystad 2040

De Omgevingsvisie Lelystad is vastgesteld op 22 juni 2021 en bevat een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen waarmee het gemeentebestuur richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. In de Omgevingsvisie gaat het om beschermen van kernwaarden, het realiseren van maatschappelijke opgaven en het ontwikkelen van de rol als gemeente.

In de Omgevingsvisie wordt genoemd dat Lelystad bij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe woonmilieus vasthoudt aan de unieke kwaliteiten van de ruime en groene woonstad. Hiervoor gebruikt Lelystad de groene dragers binnen de oude wijken. Zo kan bijvoorbeeld het Woldpark, aansluitend op het Stadshart, opgewaardeerd worden tot stadspark met sportieve en/of recreatieve functies. Wijkparken zouden eventueel versterkt kunnen worden door het toevoegen van bebouwing aan de randen. Buurtvoorzieningen liggen vaak naast deze parken en kunnen hierdoor mogelijkerwijs aan draagkracht winnen.

Prioritaire gebieden voor woningbouw zijn het Stationsgebied-Stadshart, Warande en de Kust, aangevuld met kleinere meer binnenstedelijke locaties. Op termijn kunnen hier - indien nodig - nog meer locaties aan worden toegevoegd. Nieuwe woonlocaties buiten de groene rand van Lelystad (bijv. aan de oostzijde van de A6) zijn niet aan de orde.

Warande heeft verschillende reservedeelgebieden die kunnen worden ingezet om bij te dragen aan de woningbouw opgave van de MRA. Het reeds bebouwde gebied van De Warande bestaat uit een raster van lanen en parkbossen. Daartussen liggen woonbuurten. Het groen bevindt zich in de parkbossen en langs de lanen. Bij de verdere ontwikkeling van Warande wordt wonen midden in nieuwe natuur met unieke woonconcepten de norm.

Warande zal dan ook ruimtelijk worden verweven met het Hollandse Hout en de Oostvaardersplassen en maakt deel uit van de groene rand om Lelystad. De groene rand kent ontspannen woonmilieus met wonen in kleine clusters. Tussen de clusters is

voldoende ruimte voor natuur. De Warande biedt daarmee een groen woonmilieu met gemiddeld genomen een lage woningdichtheid.

Woonvisie

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

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

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

1. Goede en betaalbare woningen voor iedereen

2. Goede woningen in prettige en gewilde woonwijken

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

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

Voor het bestemmingsplan Warande - Klein Nooten zijn beide hoofdthema's van belang. Over het thema “goede en betaalbare woningen voor iedereen” wordt over nieuwbouw het volgende gezegd:
- Kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- De groei van de stad draagt bij aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur, daarom wordt er vooral in het midden- en hogere segment gebouwd;
- Nieuwbouw in het centrum (inclusief Parkwijk), Hanzepark, Warande deelgebied 1 en onafgemaakte plekken in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de Woonblokken Batavia Haven krijgt voorrang.
Het programma voor Klein Nooten sluit gezien de mix van toe te voegen woningen (zowel rijenwoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen) aan op de hierboven benoemde kwalitatieve uitgangspunten. Daarnaast wordt Warande deelgebied 1, waar Klein Nooten deel van uit maakt genoemd als nieuwbouwlocatie.

Beleidsregel Bed & Breakfast

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

Medewerking aan het vestigen van een Bed & Breakfast kan alleen verleend worden door middel van een afwijking (ontheffing).

Archeologische monumentenzorg in Lelystad

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

Parkeerbeleid Warande

Voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per woning gelden de parkeernormen en rekenwaarden als aangegeven in artikel 10, Parkeerregels,de tabellen A en B, van de Overige algemene regels. De regels zijn opgenomen om bij bouwplannen expliciet rekening te houden met toereikende parkeerruimte.

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

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de aspecten aangegeven die invloed (kunnen) hebben op respectievelijk van belang zijn voor (het wonen in) het plangebied.

4.2 Geluid

Het bestemmingsplan is onderzocht op eventuele geluidhinder vanwege de Larserdreef. Het akoestisch rapport is opgenomen als een bijlage bij de toelichting.

De getrokken conclusie luidt: voor het plan Klein Nooten is een verkennende geluidsberekening gemaakt inzake wegverkeersgeluid afkomstig van de Larserdreef. De hoogste geluidsbelasting komt uit op 53 dB Lden inclusief correctie -2 dB. Daarmee is nog steeds voldaan aan de eerder afgegeven hogere waarde voor dit gebied van 53 dB. (Het Besluit hogere grenswaarden is vastgelegd in de rapportage "Ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor spoorweggeluid en verkeersgeluid Plangebied Warande", gemeente Lelystad, december 2007, vastgesteld 24-11-2009)

Verdere maatregelen zijn daarmee niet noodzakelijk.

4.3 Milieueffect rapportage

Wegverkeer

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.. Bij dit bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. In het plangebied is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, aangezien voor de betreffende locatie al woningbouw was beoogd (wonen – uit te werken bestemming). Daarnaast is er geen sprake van een toename van het totaal aantal woningen dan dat al in het moederplan Warande fase 1 is mogelijk gemaakt.

Railverkeer

Het plan Klein Nooten ligt op ongeveer 540 meter vanuit de spoorlijn, de destijds gehanteerde wettelijke geluidszone van 500 meter zorgt ervoor dat er voor Klein Nooten geen nadere beschouwing van railverkeer hoeft te komen.

4.4 Luchtkwaliteit

In het MER (Milieueffectrapport Warande, Witteveen+Bos, 14 januari 2008) is aangegeven dat de luchtkwaliteit verslechtert maar dat wel wordt voldaan aan de grenswaarden. Aangezien met dit bestemmingsplan het oorspronkelijk totaal aantal woningen niet toeneemt is geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.5 Bodem

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

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

Aangezien er zich in of rond het plangebied geen ontwikkelingen of activiteiten hebben voorgedaan die een negatieve invloed hebben op de bodemkwaliteit, wordt ervan uitgegaan dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid geen belemmeringen zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit

4.6 Hinder van bedrijven

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd.

Circa 240 meter ten oosten van het plangebied, bevinden zich gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Justitieel'. Hier is de Penitentiaire Inrichting Lelystad gevestigd. Dit betreft een inrichting voor detentie. Een gevangenis komt het meest overeen met 'klinieken en dagverblijven' die tot milieucategorie 1 gerekend worden. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Meer dan 600 meter ten oosten van het plangebied zijn twee biomassacentrales gevestigd, langs de spoorlijn van Almere naar Zwolle. Dit betreffen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2, waarvoor in dit geval een richtafstand van 50 meter aan de orde is. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

Voor onder andere een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10-6 per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

5.7.1 Beoordeling

Aan de in het plangebied beoogde woonfunctie zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van buisleidingen, inrichtingen of transportroutes die onderdeel zijn van het Basisnet. Wel bevindt zich grenzend aan het plangebied een regionale transportroute (geen onderdeel van het Basisnet) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de provinciale weg ter plaatse van de Larserdreef, die onderdeel is van de transportroute N302 Hoorn-Kootwijk.

Via de landelijke risicokaart is voor het transport van gevaarlijke stoffen over N302 Hoorn-Kootwijk een zogenaamd attribuutrapport beschikbaar. Uit dit rapport blijkt dat voor de transportroute over de Larserdreef rekening moet worden gehouden met transporten van de volgende gevaarlijke stoffen:

- LF1 (brandbare vloeistof, bijvoorbeeld diesel);

- LF2 (brandbare vloeistof, bijvoorbeeld benzine).

Op basis hiervan kan het persoons- en groepsrisico voor transportroutes aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) worden beoordeeld.

Plaatsgebonden risico (PR)

Op basis van de vuistregels vanuit de HART en het attribuutrapport kan worden vastgesteld dat er geen toetsing van het PR hoeft plaats te vinden voor de Larserdreef. Deze heeft geen PR 10-5- en 10-6-contour.

Groepsrisico (GR)

In HART is in tabel 1-2 de maximale effectafstand per stofcategorie weergeven. Deze afstand wordt gemeten vanaf het bebouwingsgebied tot de as van de weg (in dit geval de Larserdreef). Over de Larserdreef worden uitsluitend gevaarlijke stoffen in de categorieën LF1 en LF2 vervoerd. Voor beide stoffen geldt een maximale effectafstand van 45 meter.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat de afstand gemeten vanaf de noordgrens van het plangebied tot aan de as van de Larserdreef 47 meter bedraagt. Het plangebied en de bebouwing in het plangebied liggen hiermee buiten de invloedssfeer van de transportroute over de Larserdreef. Ook een nader toetsing van het GR kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Stikstofdepositie

De Programmatische Aanpak van Stikstof (hierna de PAS) is een onderdeel van de Wet natuurbescherming. De Provincie Flevoland is het bevoegde gezag. De PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden en had tot doel om ruimte te bieden aan economische ontwikkelingen, sterke natuur en minder stikstof. De PAS gold voor 118 Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof, de zogenaamde PAS-gebieden. Binnen Flevoland bevinden zich geen PAS-gebieden en voor Lelystad is in hoofdzaak de Veluwe, op een afstand van ruim 20 kilometer, het maatgevende PAS-gebied waaraan wordt getoetst voor de toestemmingsverlening. Met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter beslist dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatste van de PAS-gebieden. Deze uitspraak heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (stikstofneerslag) in Natura 2000-gebieden.

Het plan “Klein Nooten” is een onderdeel van het gehele gebied Warande. Voor Warande is in het verleden een MER procedure doorlopen. De PAS was destijds nog niet van toepassing en is dus daar ook niet op getoetst. Met het bestemmingsplan Klein Nooten neemt het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt niet toe. Gesteld kan worden dat het totaal programma voor Warande niet wijzigt en daarmee door de wijziging van dit bestemmingsplan geen toename van productie van stikstof plaatsvindt.

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Landschap en cultuurhistorie

Het polderlandschap

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

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

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

Van het landschap binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de oriëntatie en maatvoering van de polderverkaveling van betekenis. De polderverkaveling heeft een orthogonale structuur. Deze structuur wordt gehandhaafd door hier in het stedenbouwkundig ontwerp rekening mee te houden. Dit vind zijn vertaling in de ligging van bestemmingsvlakken in het bestemmingsplan. Een raster van lanen vormt het hoofdstramien van de ruimtelijke structuur van Warande. Dit lanenraster is een onderverdeling van de bestaande polderverkaveling. Hiermee blijft de positie van de Buizerdweg intact en het oorspronkelijk polderlandschap leesbaar.

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

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

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

Er wordt gestreefd naar integratie van groenstructuren met een aquatisch netwerk. De Lage Vaart is als hoofdstructuurlijn aangegeven. Voor de stedelijke ontwikkeling streeft de provincie naar inpassing in het stedelijk raamwerk en aansluiting op de huidige massa's. Zowel vanuit het oogpunt van vormgeving als uit het oogpunt van stadsecologie en recreatie streeft de provincie bij nieuwe stedelijke uitbreidingen naar inpassing van

bestaande landschappelijke en ecologische structuren en elementen. Het landschapsbeleid van de provincie is erop gericht dat de ontwikkeling van grootschalige groenstructuren, zoals nieuwe bos- en natuurgebieden:

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

4.11 Ecologie

Flora, fauna en gebiedsbescherming

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld vanwege een wijziging in de parkeernorm, type en daarmee het aantal woningen. Het plan is niet gelegen aan het water, er is echter een wijziging van de locatie van de brug over de Torenvalktocht aangegeven.

Toetsing aan de wijzigingen op het hoofdplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van Warande zijn vergunningen verleend voor de rugstreeppad en bever en een vergunning voor de blauwe kiekendief in verband met de externe werking op de hersteldoelstelling voor deze soort in Natura 2000 – gebied de Oostvaardersplassen. Er zijn ook exemplaren van de beschermde ringslang en otter waargenomen in de directe omgeving van het plangebied.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is er geen verder effect van dit plan te verwachten op Natura 2000 – gebieden of het Nationaal Natuur Netwerk. Deze effecten zijn getoetst ten behoeve van Warande en de wijziging in het bestemmingsplan kan hier geen extra negatief effect op hebben. Voor de externe werking op foeragerende kiekendieven uit de Oostvaardersplassen is een vergunning verleend en een compensatiegebied aangelegd.

Soortbescherming

Voor het hoofdbestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. De benodigde vergunning voor de rugstreeppad is verleend. De watergebonden soorten bever, ringslang en mogelijk de otter kunnen van dit, niet aan het water gelegen plan Klein Nooten, geen nadelig effect ondervinden. Ze zullen het huidige gebied niet gebruiken vanwege de afstand tot het water. De realisatie van een brug over de Torenvalktocht en andere werkzaamheden in de directe omgeving van de Torenvalktocht kunnen directe of indirecte effecten hebben op de beschermde bever, otter en ringslang. Bij de verdere planontwikkeling en -uitvoering dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze soorten. Naast een inrichting die geschikt is voor deze soorten, zal mogelijk een ontheffing aangevraagd dienen te worden en moet gewerkt worden volgens een ecologisch werkprotocol.

4.12 Archeologie

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

archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);

in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;

de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

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

In het gebied Warande zijn twee scheepswrakken aangetroffen. Het ene is ontgraven en vormt dus geen belemmering meer voor de ontwikkeling van het plangebied. Het andere is ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp (Het Waterschip), deze bevindt zich echter niet binnen het plangebied Warande - Klein Nooten.

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

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

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

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

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

Overleg met Waterschap

Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'Watertoets', is in het kader van het bestemmingsplan Warande fase 1 overleg gevoerd met het Waterschap Zuiderzeeland, die voor het plangebied verantwoordelijk is voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit en voor de waterkeringen binnen het plangebied. Tijdens de overleggen zijn de algemene normen en eisen van het Waterschap besproken en zijn de (gebieds)specifieke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het watersysteem vastgesteld. Over het nieuw aan te leggen watersysteem is met het Waterschap overeenstemming bereikt.

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

Watersysteem

Water in Warande is een structuurelement voor een leefbaar milieu, een hoge belevingswaarde en ruime recreatiemogelijkheden. In het inrichtingsplan is een zelfstandig gesloten watersysteem aangegeven welke bestaat uit een aantal vaarten en plassen. De uitwisseling van water met het omringende watersysteem wordt zoveel mogelijk beperkt.

Peilbeheer

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

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

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

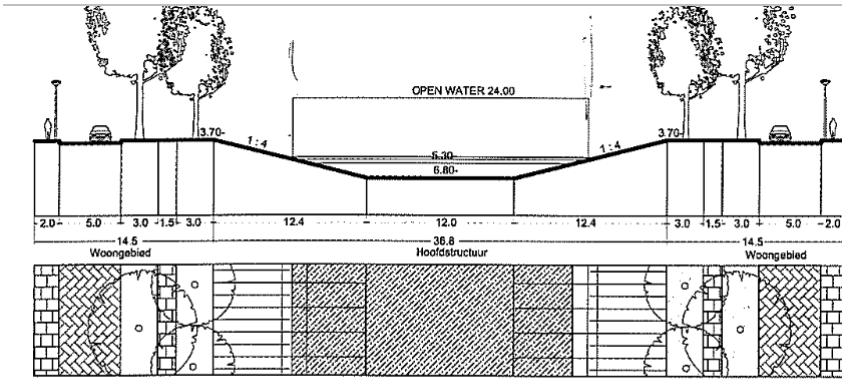
Watergangen en oevers

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

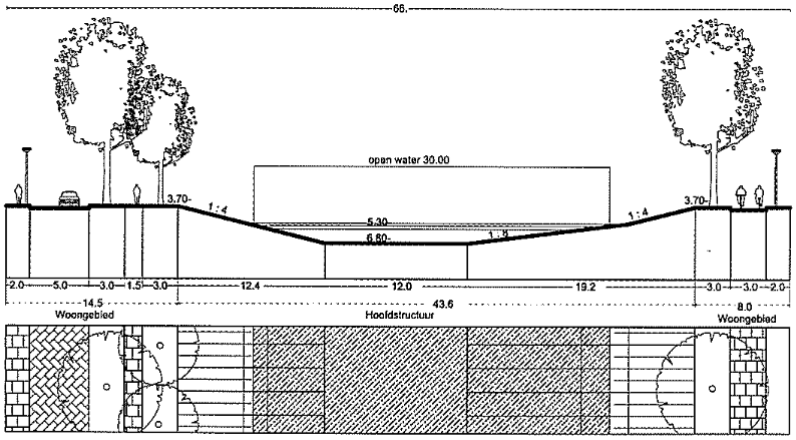
Het watersysteem van de nog aanwezige landbouwgebieden aan de zuidkant van het plan tussen de spoorbaan en de Torenvalktocht is/wordt aangepast om aan de afwateringseisen van het waterschap te voldoen.

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

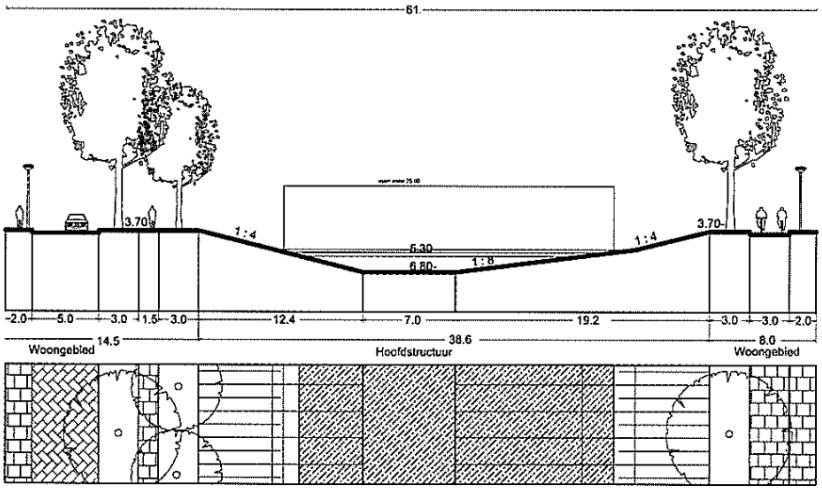
Bij de inrichting van oevers gelden de onderstaande uitgangspunten:



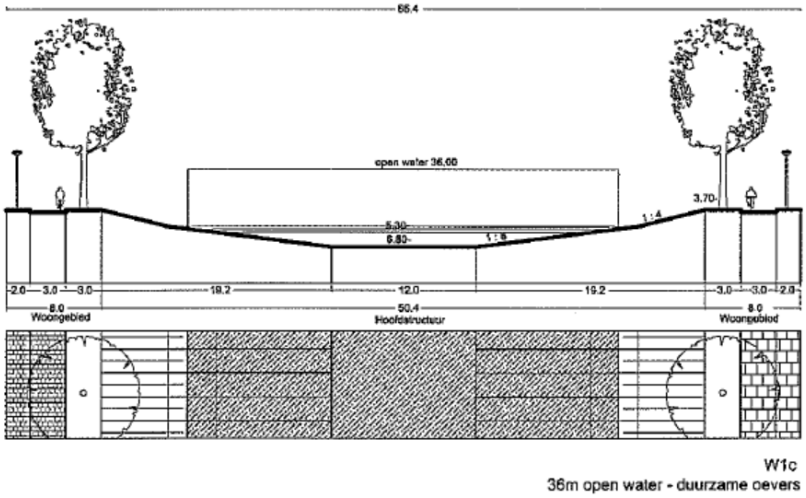
W1a
24 m open water - standaard oevers



W1b
30m open water - Standaard + duurzame oevers



W2b
25m open water - standaard + duurzame oevers



Afbeelding 1: Uitgangspunten inrichting oevers

Waterkwaliteit en ecologie

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

Waterafvoer, wateraanvoer en circulatie

Tijdens droge situaties mag het peil in het gebied uitzakken tot NAP -5,50 m. Door de drijvende stuw bij Oostermoer wordt het watersysteem aangevuld vanuit het peilvak LS2 (NAP -5,40 m).

Kunstwerken

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

Riolering en afkoppelen

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

Veiligheid

In relatie tot de veiligheidsnormen (inundatie) voor regionale watersystemen is de

benodigde berging van het oppervlaktewater bepaald in de startfase van de ontwikkeling van Warande.

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

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

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

Tabel 5.1 Verhard, onverhard en wateroppervlak binnen plangebied.

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

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

Tabel 5.2 Bergingsberekening bij T=100 bui van 24 uur.

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

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

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

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

Om te voldoen aan de normen voor het oppervlaktewater is ten westen van het plangebied een watergang aangelegd. Deze valt buiten dit bestemmingsplan maar draagt wel bij aan de toe te voegen watercapaciteit ten behoeve van de woningbouw.

Grondwater

Het toekomstig maaiveld wordt opgehoogd naar circa NAP -3,8 m (na zetting), waarmee de drooglegging in het plangebied minimaal 1,4 m bedraagt bij streefpeil. Door het opzetten van het oppervlaktewaterpeil van NAP -6,2 m naar een streefpeil van NAP -5,2

m tot NAP - 5,5 m treedt vrijwel overal rond het plangebied een verhoging van de stijghoogte op van maximaal 0,2 m. Omdat de verhogingen van de grondwaterpeilen beperkt zijn en omdat in de omliggende woon- en landbouwgebieden overal drainage is aangelegd, worden geen (grond)wateroverlastproblemen verwacht.

Voldoende Water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebeid, 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. Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling gelijk. Indien deze toename groter is dan 750 m^2 dan is compensatie noodzakelijk. Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak openwater op de hoogte van het streefpeil. Bij aanleg van natuurvriendelijke oevers geldt de volgende reductie op de bergingsnorm. 0,5% bij een talud van 1:4 en 1% bij een talud van 1:5 of flauwer.

Indien (vanwege lange termijn ontwikkelingen) een inrichtingsplan nog niet is uitgewerkt, wordt voor een indicatieve berekening van aan te leggen berging de toename van het verhard oppervlak ingeschat. Voor een bedrijventerrein wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 90% van het uitgeefbaar terrein (60% daken en 30% wegen en terreinen). Voor een woonwijk is dit een verhard oppervlak van 45% van het uitgeefbaar terrein (30% daken en 15% wegen en terreinen).

Bij de aanleg van oppervlakkige berging in de vorm van infiltratiebermen of wadi's is de

bergingsnorm niet toepasbaar. Met behulp van een maatwerkberekening moet worden aangetoond dat bij maatgevende gebeurtenissen de alternatieve berging voldoende compensatie biedt. De huidige afvoersituatie mag niet verslechteren. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Schoon Water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

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

Uitgangspunt

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de 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.

Waterkwaliteit

Maatregelen in de wijk zullen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de bouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden. Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiebermen, wadi's en waar niet anders mogelijk afvoeren naar het vuilwaterriool. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er dienen zo min mogelijk (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). De uitwerking van het bouwplan zal hieromtrent worden afgestemd met het waterschap.

Proces

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

Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan kent waterbestemming, Deze bestemming in minimale vorm is opgenomen om een specifieke reden, namelijk om ruimte te reserveren voor een noodzakelijke brug. In het hoofdstuk "Planuitgangspunten" hierna wordt één en ander aangegeven.

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

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied is in een tabel per woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen, een aantal eisen vastgelegd. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens én de zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan het openbaar gebied zijn niet opgenomen in de tabel, maar worden bepaald door het bouwvlak dat is aangegeven in de verbeelding. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet grenzend aan openbaar gebied zijn geregeld in de tabel.

Bij woningtype 1 (rijwoningen) bedraagt de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens 2,5 meter. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij hoekwoningen 1,5 meter.

Bij woningtype 2 (twee-onder-één-kap) én woningtype 3 (vrijstaand) bedraagt de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens 4,0 meter. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,0 meter.

Voor alle woningtypen geldt dat hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap. De maximale goothoogte van de kap en de maximale bouwhoogte (= nokhoogte) is opgenomen in de verbeelding. De minimale en maximale dakhellingen zijn per woningtype geregeld in de tabel.

Voorts zijn een aantal binnenplanse afwijkingen opgenomen, waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van bepaalde afmetingen en percentages.

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed-and-breakfast is aangesloten op de gebruikelijke mogelijkheden in Lelystad.

Tevens is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied en voor enkele bouwwerken vóór de voorgevel. Dit is een standaard regeling passend bij de situatie in Lelystad. dat aansluit bij de aard van de regeling voor de hoofdgebouwen. Voorts is de in gemeente gebruikelijke regeling voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" opgenomen.

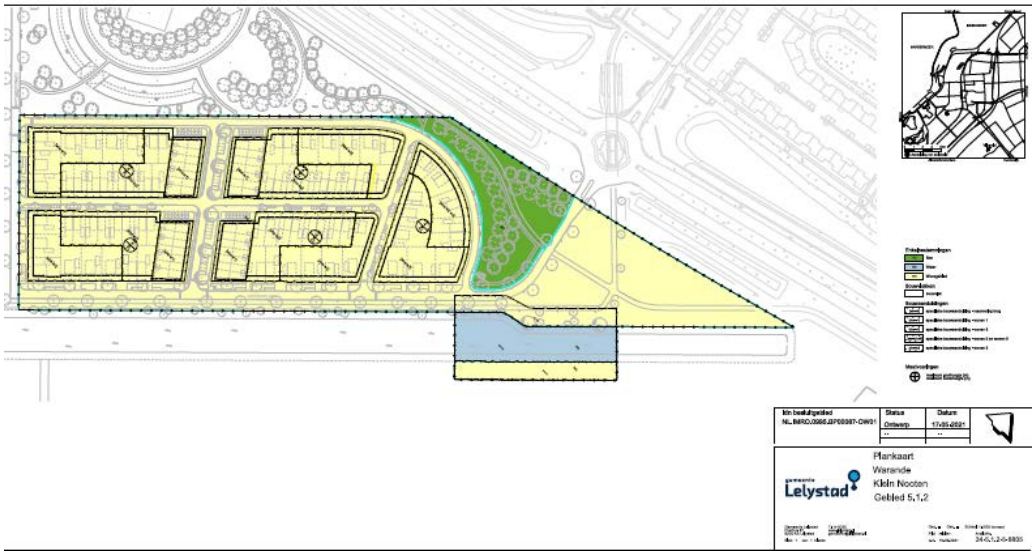
Buidelwoning

Binnen de bestemming Woongebied mogen woonhuizen worden gecombineerd met een buidelwoning, net als in veel andere Lelystadse bestemmingsplannen voor woongebieden. Uit oogpunt van uniformiteit is de definitie voor buidelwoning in dit plan aangepast aan de definitie zoals deze is geintroduceerd in het Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad. Bij deze definitie van buidelwoning is aansluiting gezocht bij de definitie van mantelzorg uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze definitie wordt gesproken van 'een bestaande sociale relatie'. Dit element is meegenomen in de nieuwe begripsbepaling van buidelwoning in dit bestemmingsplan. De gedachte daarbij is dat we de buidelwoning zien als voorloper van de mantelzorgwoning, deze is bedoeld ten behoeve van senioren die nu nog geen zorg nodig hebben en nog geen medische indicatie hebben, maar toch al graag bij hun kinderen in willen wonen. De buidelwoning is dan te zien als een mantelzorgwoning zonder dat er na al sprake moet zijn van een medische indicatie/zorgbehoefte.

Bos en Water

De bestemming Bos is in het plan opgenomen om een specifieke reden. Het toekomstige Esdoornpark grenst aan het onderhavige plangebied, maar ligt er grotendeels buiten. Echter loopt een deel van het toekomstige Esdoornpark door tot aan rotonde Salland. Dit gedeelte valt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Om dit deel van het parkbos te borgen heeft het de bestemming Bos gekregen. Het gebied is voor natuurbeleving van extensieve aard.

Ook de bestemming Water is opgenomen in het plan om een specifieke reden. Namelijk in verband met reservering voor een brug is een deel van de Torenvalktocht meegenomen in dit bestemmingsplan. Tevens is een specifieke bouwaanduiding- reservering brug opgenomen zodat er voldoende mogelijkheden zijn om de brug goed in te passen. De brug verbindt het Klein Nooten gebied met woongebied Deelgebied 3 aan de andere zijde van de Torenvalktocht.



Afbeelding 2: Verbeelding Klein Nooten

Algemene bouwregels: verbod woningsplitsing

Aansluitend op de regeling uit het Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad en de Beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe situaties van woningsplitsing meer mogelijk gemaakt. Hiervoor is in de algemene bouwregels een bepaling opgenomen op grond waarvan het verboden is om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen (woningsplitsing).

Algemene gebruiksregels: verbod op gebruik dat leidt tot woningsplitsing en kamerbewoning ten behoeve van meer dan één huishouden

Op grond van de Beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad worden in beginsel geen nieuwe situaties van woningsplitsing en kamerverhuur voor wat betreft het gebruik van de woningen meer mogelijk gemaakt.

Hiervoor is in de algemene gebruiksregels een bepaling opgenomen waarin is aangegeven dat het verboden is een woning te gebruiken waarbij het gebruik leidt tot woningsplitsing of tot kamerbewoning ten behoeve van de huisvesting van meer dan één huishouden. Daarbij is bewust aangesloten bij het begrip 'huishouden' als beschreven in artikel 1, 'de begripsbepalingen' omdat de buidelwoningregeling en de hospitaregeling

niet onder woningsplitsing en kamerbewoning in de zin van deze regels vallen.

Afwijkingsbevoegheid bijzondere woonvormen

Een uitzondering op de algemene gebruiksregel is gemaakt voor kamerbewoning ten behoeve van meer dan één huishoudenis voor bijzondere woonvormen, waarbij het vanuit de zorgsector wenselijk is dat voor deze doelgroep kamerbewoning mogelijk blijft. De Beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad is hiervoor aangepast. Voor deze uitzondering is de Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen opgesteld.

Nadere toelichting

Door de zorgsector is aangegeven dat er behoefte is aan woningen die kunnen worden gebruikt voor bijzondere woonvormen in de zorgsector. Het gaat dan bijvoorbeeld om gezinshuizen waarin jongeren met een extra zorgbehoefte worden opgevangen die de beschikking hebben over een eigen kamer. Hiervoor is de op 26 maart 2019 vastgestelde Beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad op dit onderdeel aangepast. In de opgestelde Beleidsregel kamerhuur Bijzondere Woonvormen is beschreven voor welke situaties van zorg het wenselijk is dat vormen van verkamering mogelijk worden. In het voorliggende bestemmingsplan is hierop ingespeeld door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarmee het college omgevingsvergunning kan verlenen ten behoeve van bijzondere woonvormen, die worden beschreven in de aangepaste Beleidsregel (Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen).

Er is bewust voor gekozen om geen begripsbepaling van bijzondere woonvormen op te nemen in de regels van dit bestemmignsplan, maar deze alleen op te nemen in de Beleidsregel. Daarmee kan met het plan flexibel worden ingespeeld op mogelijke toekomstige wijzigingen van de Beleidsregel, zonder dat het bestemmingsplan behoeft te worden gewijzigd. Aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is in de regels, uit oogpunt van de zorg voor een goed woon- en leefklimaat, een tweetal aanvullende voorwaarden verbonden. Zo dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte en mogen de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast. Inmiddels is ook de Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen vastgesteld, zodat de gemeente middels deze afwijkingsbevoegdheid adequaat kan inspelen op de behoefte aan verkamering ten behoeve van bijzondere woonvormen. Op basis van deze (nieuwe) beleidsregel met aanvulling voor bijzondere woonvormen kan het college dan via afwijking toch omgevingsvergunning verlenen in voorkomende gevallen. Daarbij is in de regeling gekozen voor een zogenaamde dynamische verwijzing, dat wil zeggen dat ook een later vastgestelde beleidsregel kan worden toegepast. Hiermee wordt voorkomen dat bij elke wijziging van de beleidsregel het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

Hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf bouwblokken waarin zoveel mogelijk vrijstaande woningen georiënteerd zijn op het Esdoornpark, langs de Orchideelaan/Torenvalktocht en langs de Zonnedauwlaan. Eén groen opgezette, brede woonstraat fungeert straks als heldere toegang tot het nieuwe buurtje en vormt de entree naar het Esdoornpark. Deze straat wordt begeleid met rijwoningen.

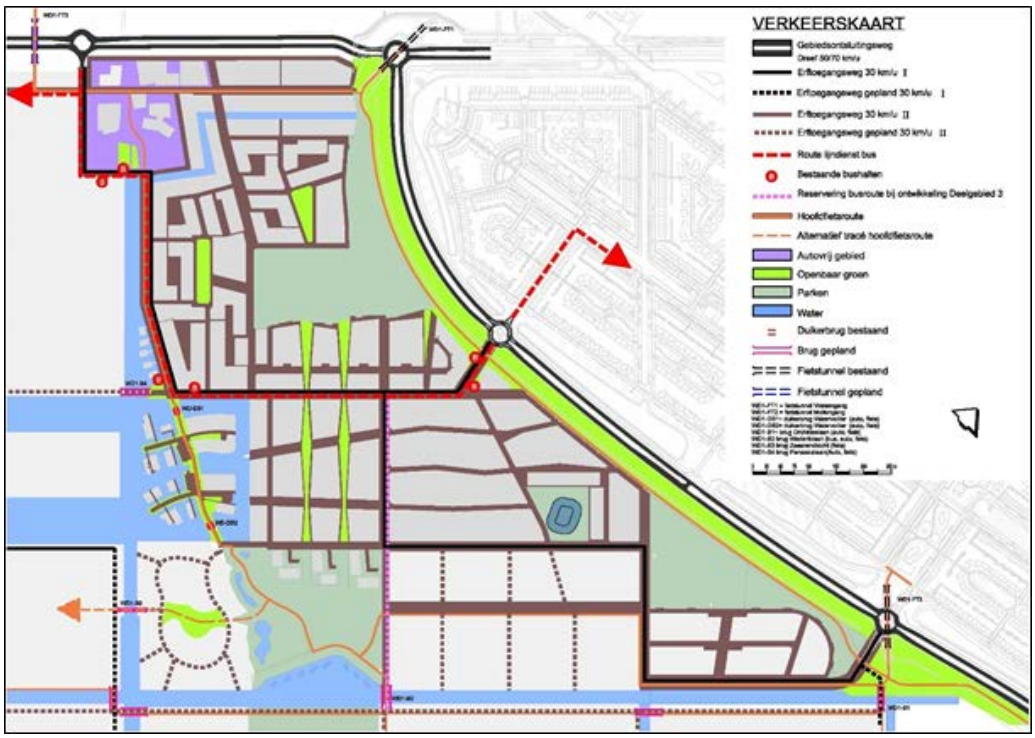
Een tweede woonstraat tussen de Orchideelaan en het Esdoornpark wordt bestemd ten behoeve van vrijstaande woningen.

De woonstraat parallel aan de Orchideelaan wordt bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen. Tevens wordt dit woningtype toegepast als overgang van de vrijstaande woningen naar de rijwoningen.

Lelystad profileert zich steeds meer als hoofdstad van de Nieuwe Natuur. In de nieuwe hoofdopzet kunnen veel huishoudens profiteren van de groene en blauwe kwaliteiten van Warande en wordt met name aan de randen een lommerrijk bebouwingsbeeld gecreëerd.

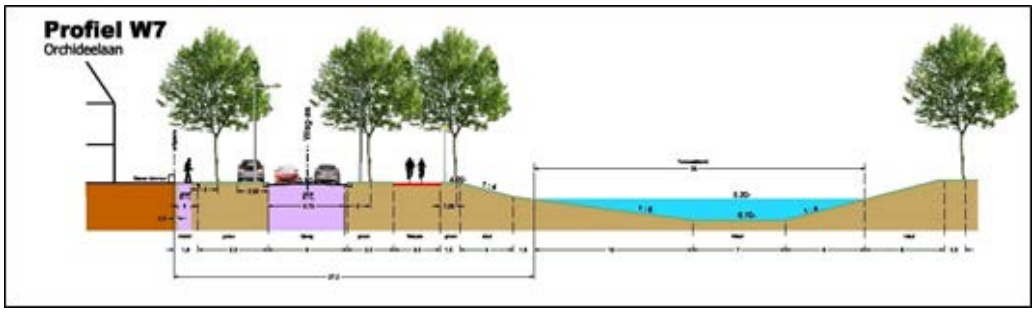
Verkeer, parkeren en inrichting openbare ruimte

De Nooten wordt per auto ontsloten vanuit de Larserdreef en de Orchideelaan. Het woongebied ligt op het kruispunt van de bestaande fietsroute langs de Larserdreef en de nog te realiseren hoofdfietsroute langs de Torenvalktocht. De Orchideelaan (Profiel W7) vormt de gebiedsontsluitingsweg voor zowel auto als fiets. Bomenrijen zorgen voor de begeleiding van het auto- en fietsverkeer. Tussen de bouwblokken bevinden zich de woonstraten. Het profiel voor de standaard woonstraat (Sn1), is ten opzichte van het eerder vastgestelde woonstraat-profiel gewijzigd. De doorwortelbare ruimte voor bomen is vergroot, zodat er betere groeiomstandigheden voor de bomen ontstaan. Tevens wordt de rijweg iets breder om te kunnen voldoen aan de nieuwe verkeerskundige eisen. De woonstraten krijgen een breedte van 10,20 meter. Bij deze breedte is het mogelijk om goede heestervakken met bomen te creëren. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving en is bovendien klimaat-adaptief. De straat kan dan meer water bergen en er is meer schaduw.

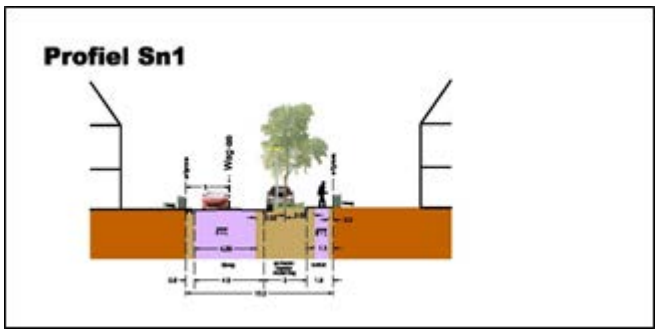


Afbeelding 3: Ontsluitingsstructuur Warande Deelgebied 1 (afkomstig uit Toolbox Warande) en rood omkaderd woningbouw Klein Nooten.

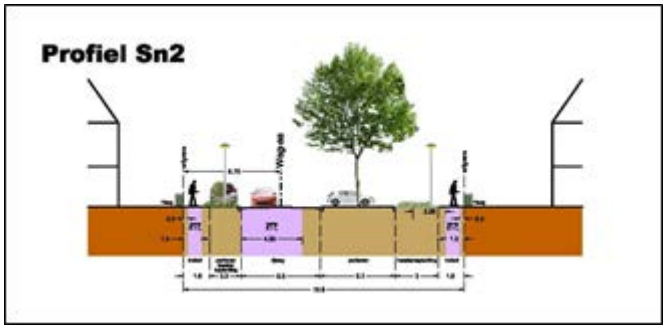
Een brede woonstraat (Sn2) vormt de toegang tot Klein Nooten en krijgt een groenstrook in het midden met ruimte voor grote bomen en daartussen haaks parkeren. De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt conform het principe duurzaam veilig, zoals aangegeven in de vastgestelde Toolbox Warande, Deelgebied 1.



Afbeelding 4: Dwarsprofiel van gebiedsontsluiting Orchideelaan (W7), met begeleidende bomenrij en vrijliggend fietspad.



Afbeelding 5: Dwarsprofiel van standaard woonstraat (Sn1), met ruimte voor plantvakken met kleine bomen aan één zijde van de straat.

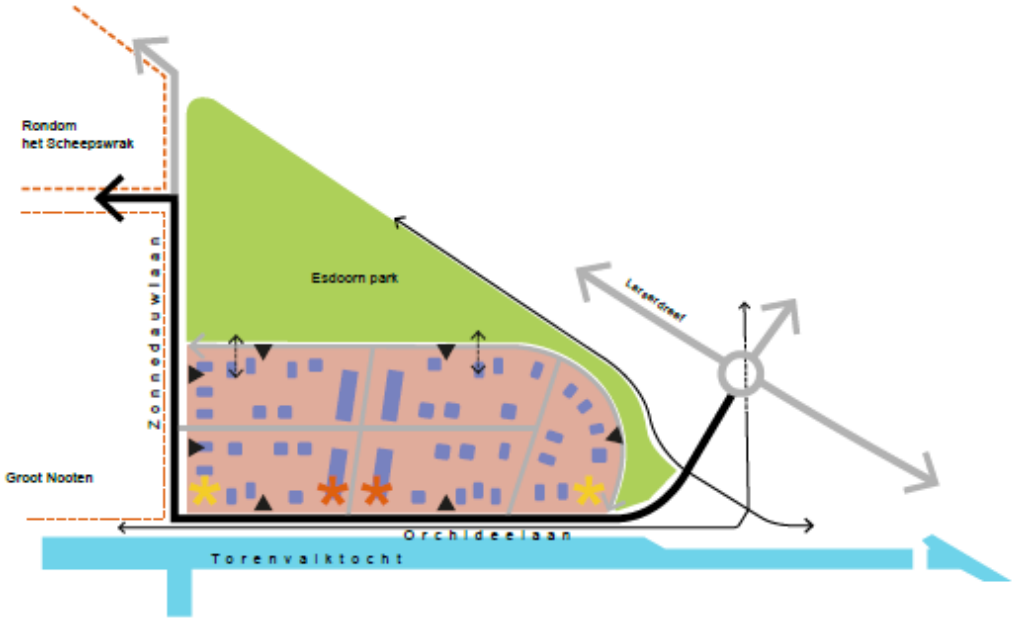


Afbeelding 6: *Dwarsprofiel van de brede woonstraat (Sn2) met in het midden ruimte voor een groenstrook met grote bomen en daartussen haaks parkeren.*

Om de vereiste landelijke, dorpse sfeer te bereiken worden de hoofdgebouwen afgedekt met een kap. De bouwhoogte in Klein Nooten varieert van één tot twee bouwlagen met een kap, met een lage gootaanzet. Nadere eisen over hoofdvorm en kapvorm zijn uitgewerkt in een nieuw beeldregieplan voor Klein Nooten.



Afbeelding 7: stedenbouwkundig plan Klein Nooten



Afbeelding 8: stedenbouwkundige hoofdopzet

Beeldregie

Een beeldregieplan heeft als doel om als gemeente de regie te houden op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en om te zorgen voor herkenbare buurtjes met een eigen identiteit. Het beeldregieplan bevat de welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Tegelijk met het bestemmingsplan voor Klein Nooten wordt het beeldregieplan voor Klein Nooten herzien (3e herziening Beeldregieplan Warande deelgebied 1).

Dit Is voor hier als informatie als bijlage bij de toelichting opgenomen. De beeldregieprocedure is op zich een eigen procedure.

De welstandscriteria in deze herziening zijn gebaseerd op de woonsfeer zoals aangegeven in de menukaart van de vastgestelde "Nota van Uitgangspunten De Nooten (parkwonen 2)."

Er wordt een landelijke dorpse architectuurstijl voorgeschreven, bestaande uit woningen met sterke kapvormen en lage goten, waarbij aansluiting wordt gezocht op de nabijheid van de Torenvalktocht en het (toekomstige) Esdoornpark. Nadere eisen met betrekking tot situering, hoofdvorm (kap), kaprichting, gevelaanzicht, materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering worden behandeld in het beeldregieplan.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Het instrument van de grondexploitatieregeling in de Wro en het aantonen van de financiële haalbaarheid kunnen de economische uitvoerbaarheid weergeven.

Grondexploitatie

Het plangebied Warande bestaat uit verschillende deelplannen.In 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herziening grondexploitatie Warande 1ste deelgebied 2018. Deze herziening grondexploitatie Warande 1ste deelgebied 2018 is geactualiseerd in de Meerjaren Prognoses Grondexploitaties 2020 Lelystad en heeft de raad vastgesteld.

Bij de uitvoering van de plannen worden de kosten verhaald via actieve grondpolitiek.Het totale financiële resultaat van de grondexploitatie Warande 2020 is € 1.877.689 negatief, ter afdekking van het negatieve exploitatieresultaat is voor een bedrag van € 1.877.689 een voorziening ingesteld.

De grondexploitatie is middels deze voorziening sluitend en is het bestemmingsplan Klein Nooten economisch uitvoerbaar.

Financiële haalbaarheid

Het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Lelystad. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar geacht. Alles dus passend binnen de grex voor het 1e deelgebied van Warande.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke aspecten

Inspraak

Over het voorontwerp van een bestemmingsplan (ook wel conceptontwerp genoemd) wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, over het algemeen gelegenheid tot (niet wettelijk verplichte) Inspraak geboden. Bij dit plan is de afwijking relatief gezien dermate klein, dat dit gedeelte buiten beschouwing wordt gelaten.

Vooroverleg

Dit conceptontwerp wordt ter vooroverleg voorgelegd aan wettelijk verplichte overheden, instanties en belanghebbenden (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening), zoals

- Provincie Flevoland;
- De Veiligheidsregio/Brandweer Flevoland;
- Het Waterschap Zuiderzeeland;
- Vitens;
- Gasunie.

Ontwerpfase en zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De eventuele aanpassingen die volgen uit de de overlegreacties zijn dan naar noodzaak verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - naar noodzaak - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Voor het ontwerp bestemmingsplan is de procedure als beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan als ontwerp voor een periode van zes weken (van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021) ter inzage is is gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Crisis- en herstelwet

De ontwikkeling van deze woonbuurt valt onder de categorieën van projecten die zijn aangewezen in bijlage I (artikel 3.1) bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Afdeling 2 Chw is op de bestemmingsplanprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, in het beroepschrift de beroepsgronden moeten aanvoeren. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkeerskaart

VERKEERSKAART

- Gebiedsontsluitingsweg
  Dreef 50/70 km/u
- Erftoegangsweg 30 km/u I
- Erftoegangsweg gepland 30 km/u I
- Erftoegangsweg 30 km/u II
- Erftoegangsweg gepland 30 km/u II
- Route lijndienst bus
- Bestaande bushalten
- Reservering busroute bij ontwikkeling Deelgebied 3
- Hoofdfietsroute
- Alternatief tracé hoofdfietsroute
- Autovrij gebied
- Openbaar groen
- Parken
- Water
- Duikerbrug bestaand
- Brug gepland
- Fietstunnel bestaand
- Fietstunnel gepland

WD1-FT1 = fietstunnel Vossengang
WD1-FT2 = fietstunnel Mollengang
WD1-DB1= duikerbrug Watervoilier (auto, fiets)
WD1-DB2= duikerbrug Watervoilier (auto, fiets)
WD1-B1= brug Orchideelaan (auto, fiets)
WD1-B2 brug Wederiklaan (bus, auto, fiets)
WD1-B3 brug Zeearendtocht (fiets)
WD1-B4 brug Panassialaan(Auto, fiets)

0 25 50 75 100 150 200 250 m

WD1-FT3
WD1-FT1
WD1-B4
WD-DB1
WD-DB2
WD1-B3
WD1-B2
WD1-FT2
WD1-B1

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Larserdreef

Plan Klein Nooten

Lelystad

Opgesteld door : ir. M.A. Kok
Gemeente Lelystad, team Ruimte

Datum : 17 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2

2. SITUATIEOMSCHRIJVING 2

3. NORMSTELLING 2

4. UITGANGSPUNTEN VOOR BEREKENING WEGVERKEER 3

5. REKENRESULTATEN WEG- EN RAILVERKEER 4

6. CONCLUSIES 5

7. BIJLAGEN 5

1. INLEIDING

In het kader van een wijziging van het bestemmingsplan voor het plangebied Klein Nooten in Lelystad is een korte akoestische verkenning uitgevoerd naar de bijdrage van wegverkeer op het plan. In het gebied is de geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer op de Larserdreef bepalend. De geluidsbelasting zal per woning (eerstelijns) voor verschillende waarneemhoogtes worden gegeven

2. SITUATIEOMSCHRIJVING

In bijlage A is een plattegrond van het plan Klein Nooten weergegeven met daarop de verkaveling volgens de laatste stand van zaken.

3. NORMSTELLING

In artikel 74 van de Wet Geluidhinder staat het volgende geschreven over de zone (= aandachtsgebied voor geluid):

1. Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:
   a. in stedelijk gebied:
      1°. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
      2°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
   b. in buitenstedelijk gebied:
      1°. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
      2°. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
   3°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.
2. Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:
   a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
   b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Het plangebied Klein Nooten ligt op minder dan 350 meter afstand vanaf de Larserdreef. Voor deze situatie is de Wet Geluidhinder van toepassing. Dit betekent dat de geluidsbelasting ten hoogste 48 dB Lden mag bedragen. Komt de geluidsbelasting boven die voorkeursgrenswaarde dan dient ontheffing via een hogere waarde procedure te worden aangevraagd. Deze hogere waarde kan in principe worden verleend tot 53 dB.

Het verlenen van een hogere grenswaarde wordt per 1 januari 2007 niet meer door de provincie gedaan maar door de gemeente op basis van een eigen geluidsbeleid. De hogere grenswaarde moet dus worden getoetst aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

In het verleden is voor het plangebied Warande een hogere waarde verleend van 53 dB. Omdat aan die hogere waarde in principe geen einddatum zit, is deze nog steeds geldig.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEREKENING WEGVERKEER

4.1. Rekenmodel

Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu versie V2020.2. Hierbij is de standaard rekenmethode 2 voor wegverkeerslawaai RMW 2012 gehanteerd.

In bijlage A is een schets van de modelinvoer gegeven. Daarbij is de Larserdreef als maatgevend gezien.

4.2. Kaartmateriaal

Als ondergrond voor de invoer van het rekenmodel is gebruik gemaakt van de beschikbare DXF plattegrond van de toekomstige situatie plan Klein Nooten, mei 2021.

4.3. Waarneempunten

In de berekeningen zijn waarneempunten ingevoerd op de westgevels van de woningen richting Larserdreef. De rekenhoogte is hierbij 2 en 5 meter. Alle berekeningen gaan over het invallend geluid zonder gevelreflectie.

4.4. Snelheden

Voor het wegverkeer is de volgende rijsnelheid aangehouden: Larserdreef 70 km/u.

4.5. Intensiteiten

De verkeersintensiteiten zijn afkomstig van het team Mobiliteit van de gemeente Lelystad en zijn een indicatie voor het jaar 2031. Deze zijn afgebeeld in tabel 1. Voor de weg Larserdreef is met de volgende voertuigverdeling gerekend:

Tabel 1, categorieverdeling voertuigen Larserdreef

	Daguur:	*Avonduur:*	*Nachtuur:*
	6.7%	3.3%	0.8%
Categorie:	*Verdeling:*	*Verdeling:*	*Verdeling:*
Motoren	-	-	-
Auto's	93%	93 %	93%
Vrachtwagens	5	5	5
Zware vrachtwagens	2	2	2

De etmaalintensiteit voor de Larserdreef in het jaar 2031 is geschat op 19.176 mvt/etmaal ter hoogte van het plangebied. Er is uitgegaan van een intensiteit van 9588 mvt/etmaal per rijrichting.

4.6. Wegdek

Er is gerekend met geluidsreducerend asfalt (type *GRA*). Voor het verkeer is in het model gerekend met 2 rijlijnen. De bodem is ingevoerd als 80% absorberend. In de overdracht is voorts geen geluidswal of iets dergelijks ingevoerd.

5. REKENRESULTATEN WEGVERKEER

5.1. Rekenresultaten wegverkeer

In het kader van het bestemmingsplan is men geïnteresseerd in de geluidsniveaus welke boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomen. Bij de situatie zonder maatregelen zou de geluidsbelasting op enkele kavels uitkomen op 55 dB Lden. Dat is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste geluidsbelasting van 55 dB is nog zonder correctie. Deze correctie is -2 dB bij een snelheid van 70 km/u waarmee de toetswaarde uitkomt op 53 dB Lden op de hoogst belaste woning.
Voor die 53 dB Lden is reeds in het verleden een hogere waarde afgegeven, er is daarmee geen noodzaak tot verdere actie.

Voor de bouwakoestische isolatie van de gevel is in de bijlage de werkelijke geluidsbelasting te zien met een hoogste waarde van 55 dB Lden. De geluidsbelasting wordt minder naarmate de afstand tot de Larserdreef groter wordt.

6. CONCLUSIES

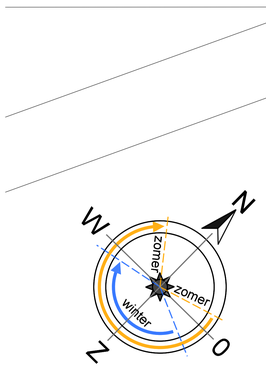
Voor het plan Klein Nooten is een verkennende geluidsberekening gemaakt inzake wegverkeersgeluid afkomstig van de Larserdreef.

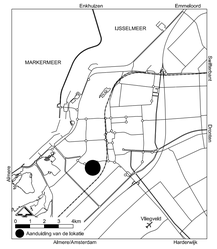
De hoogste geluidsbelasting komt uit op 53 dB Lden inclusief correctie -2 dB. Daarmee is nog steeds voldaan aan de eerder afgegeven hogere waarde voor dit gebied van 53 dB. Verdere maatregelen zijn daarmee niet noodzakelijk.

7. BIJLAGEN

A: invoer model wegverkeer in Geomilieu

Bijlage A: invoer model





Toekomstig Esdoornpark
uitwerking n.t.b.

S

ZONNEDAUWLAAN

MSR

Sn3

N4

N5

N1

N3

N2

Sn1

Sn2

zb 6x

zb 7x

zb 4x

zb 5x

zb 3x

zb 8x

zb 9x

zb 10x

2pp

1pp

6pp

7pp

L7b

OVC

ORCHIDEELAAN

W7

Torenvalktocht

woongebied De Nooten- Torenvalktocht
uitwerking n.t.b

hoofdfietsroute nog te bepalen

Legenda

- Plangrens
- Suggestie bebouwing
- Woonomgevingsplan (indicatie inrichting openbare ruimte)
- Fietspad
- Parkeerplaats in de openbare ruimte
- Verplichte parkeerplaats op eigen terrein
- Boom
- Haag
- Groenvoorziening
- Water
- Hoofdgebouw
- Mogelijkheid garage
- Erker/uitbouw
- Berging
- Lichtmast
- OVC — Ondergrondse vuilcontainer voor restafval
- MSR — Trafo ruimte (MSR)
- S — Speelplaats conform speelplekkenkaart Warande

- Ontsluitingzijde parkeren op eigen erf
- Specifieke ontsluitingszijde op eigen erf bij hoekwoning
- ▼ So3 — Profiel (zie tekening 34-5.1.2-2-8711)
- Entreezijde van de woningen
- 1pp — Max. aantal parkeerplaatsen openbare ruimte
- zb — Indicatieve aanbiedlocatie vuilcontainers

Criteria erfafscheidingen De Nooten

- Hagen, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband)
- Gemetselde tuinmuur, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm) kleur afstemmen op woning'
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 100 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop ★ De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop ★ De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Mee-ontworpen erfafscheiding in achterpaden en enkele tussengrenzen. Ter beoordeling gemeente, hoogte 180 cm
- Gemetselde tuinmuur met betonnen muurafdekker, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm) kleur afstemmen op woning'. Bovenop tuinmuur dubbelstaafmathekwerk, hoogte 120 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop ★ Totale hoogte erfafscheiding 180 cm.

NB: toegangspoorten dienen in hetzelfde type hekwerk te worden meegenomen.
Indien de verkaveling wijzigt dan dienen erfafscheidingen in de geest van de aangegeven erfafscheidingen te worden aangepast.

★ Langs bergingen en hekwerken +/- 25 cm ruimte op eigen erf vrijhouden, ten behoeve van van klimop-beplanting in volle grond.

De tekening betreft een momentopname. De exacte verkaveling en inrichting zal nog wijzigen.

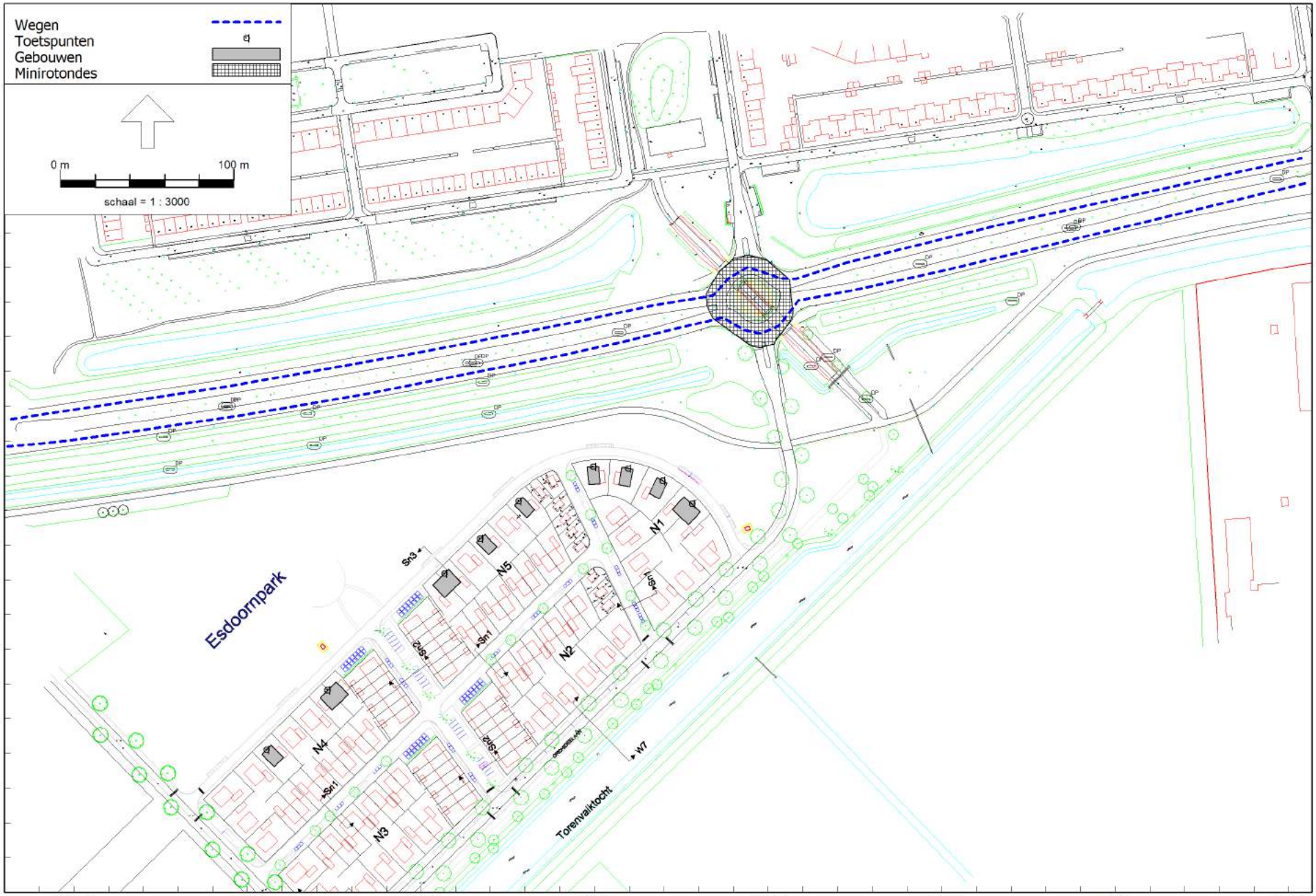
gemeente Lelystad

Stedenbouwkundig Plan De Nooten
Plankaart
Deelgebied 1, Deelplan 3
Warande
Definitief ontwerp

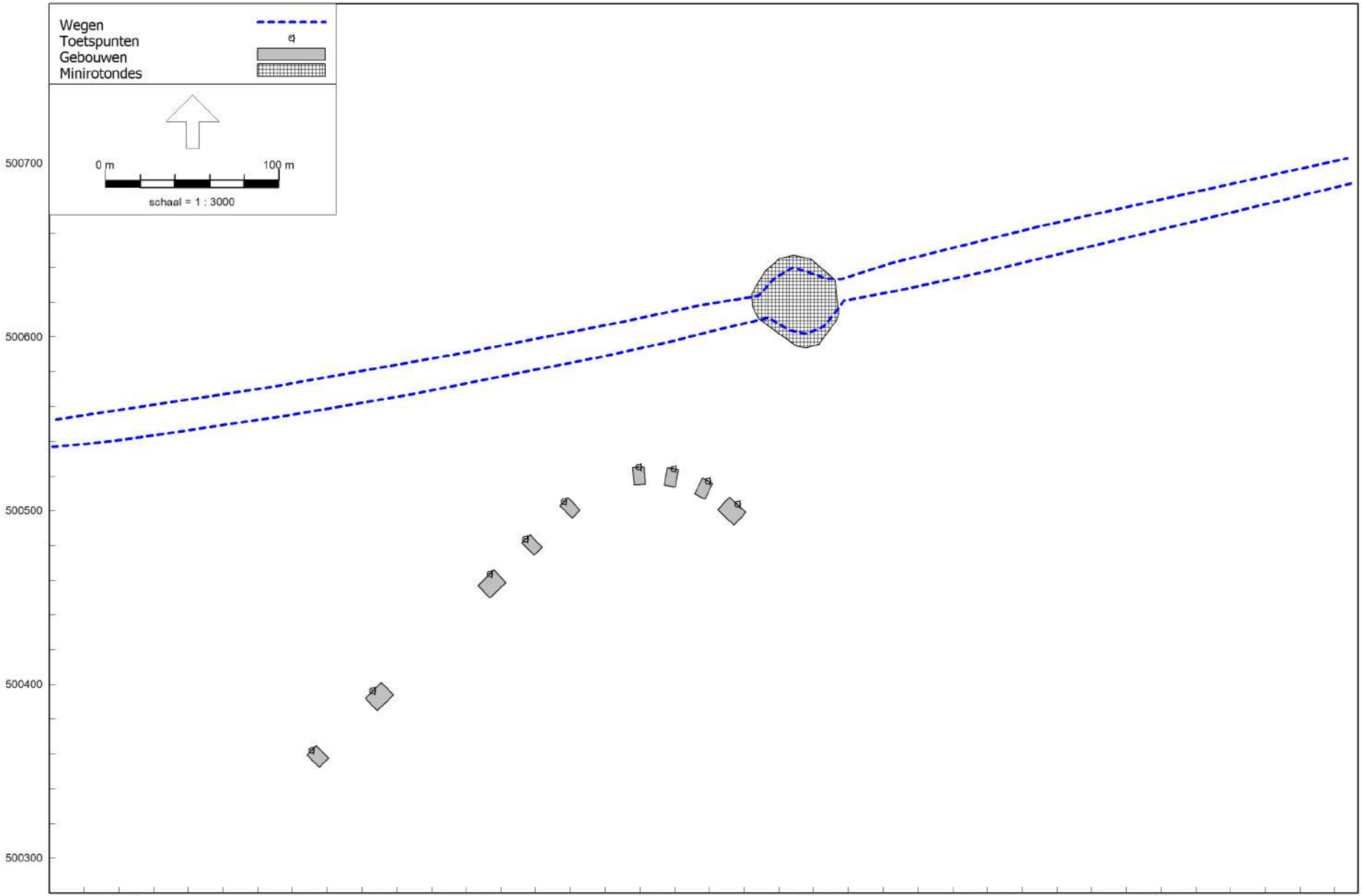
Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
T: 14 0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

Blad 1 van 1 bladen

Dat. 06-01-21 Get. rsluiter Gez. Gek. Schaal: 1:500
Gew. -- Get. -- Plot rsluiter Archiefnr.
Gew. -- Get. -- d.d. 8-1-2021 34-5.1.2-2-8712



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Plangebied Klein Nooten - eerste model] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Gemeente Lelystad



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Plangebied Klein Nooten - eerste model] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Gemeente Lelystad

wegverkeersgeluid Larserdreef

eerste model, plan Klein Nooten
16 mei 2021, 16:51

Gemeente Lelystad

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

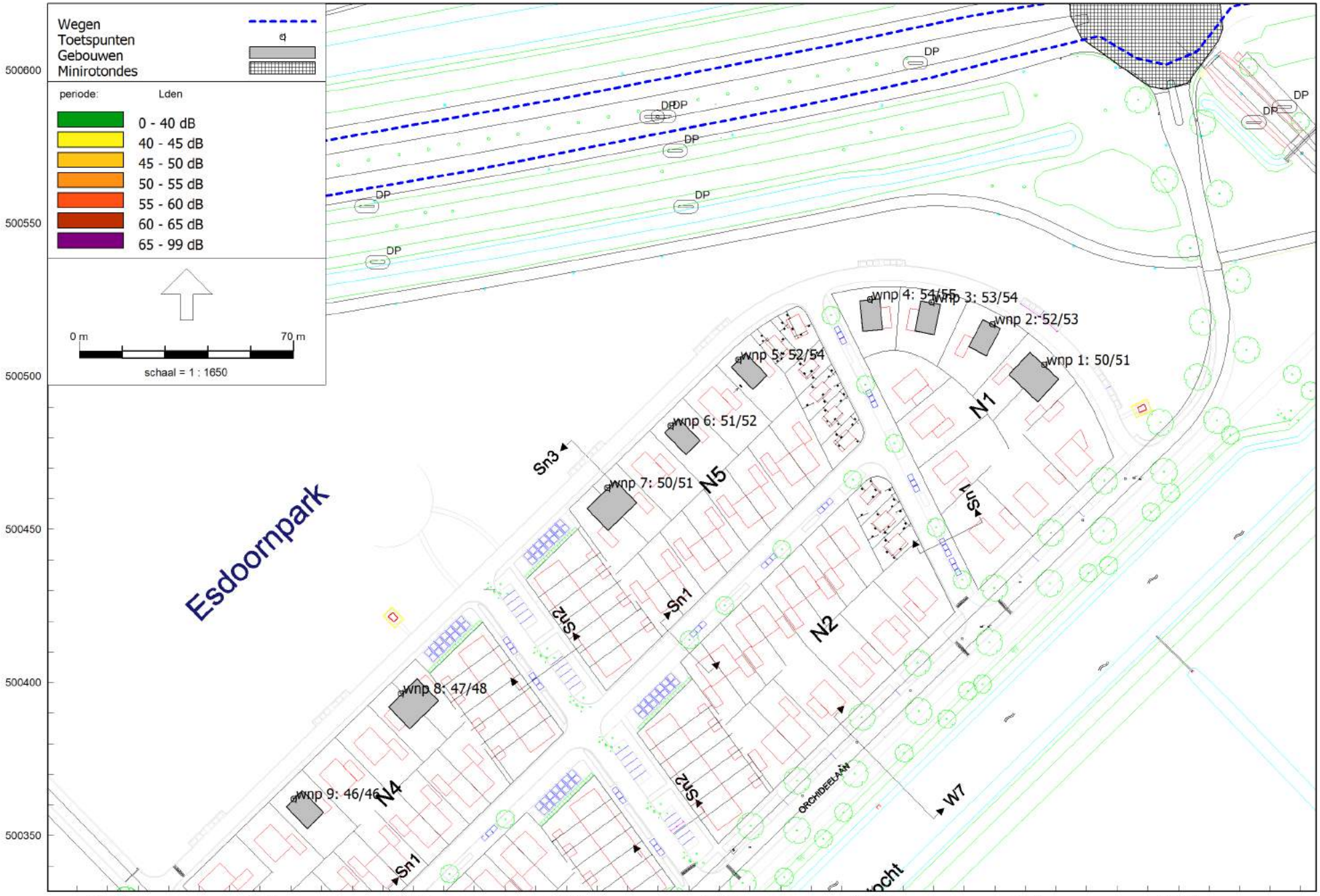
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
wnp 1_A	eerstelijnsbebouwing N1	160156,12	500503,88	2,00	50,4
wnp 1_B	eerstelijnsbebouwing N1	160156,12	500503,88	5,00	51,3
wnp 2_A	eerstelijnsbebouwing N1	160139,21	500517,17	2,00	52,1
wnp 2_B	eerstelijnsbebouwing N1	160139,21	500517,17	5,00	53,2
wnp 3_A	eerstelijnsbebouwing N1	160119,27	500524,32	2,00	53,4
wnp 3_B	eerstelijnsbebouwing N1	160119,27	500524,32	5,00	54,5
wnp 4_A	eerstelijnsbebouwing N1	160099,20	500525,25	2,00	54,0
wnp 4_B	eerstelijnsbebouwing N1	160099,20	500525,25	5,00	55,2
wnp 5_A	eerstelijnsbebouwing N5	160056,17	500505,48	2,00	52,5
wnp 5_B	eerstelijnsbebouwing N5	160056,17	500505,48	5,00	53,5
wnp 6_A	eerstelijnsbebouwing N5	160034,10	500483,89	2,00	51,2
wnp 6_B	eerstelijnsbebouwing N5	160034,10	500483,89	5,00	52,1
wnp 7_A	eerstelijnsbebouwing N5	160013,38	500463,65	2,00	50,1
wnp 7_B	eerstelijnsbebouwing N5	160013,38	500463,65	5,00	50,9
wnp 8_A	eerstelijnsbebouwing N4	159945,90	500396,50	2,00	47,2
wnp 8_B	eerstelijnsbebouwing N4	159945,90	500396,50	5,00	47,6
wnp 9_A	eerstelijnsbebouwing N4	159910,85	500362,09	2,00	45,7
wnp 9_B	eerstelijnsbebouwing N4	159910,85	500362,09	5,00	46,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
wnp 4_B	eerstelijnsbebouwing N1	160099,20	500525,25	5,00	55,2
wnp 3_B	eerstelijnsbebouwing N1	160119,27	500524,32	5,00	54,5
wnp 4_A	eerstelijnsbebouwing N1	160099,20	500525,25	2,00	54,0
wnp 5_B	eerstelijnsbebouwing N5	160056,17	500505,48	5,00	53,5
wnp 3_A	eerstelijnsbebouwing N1	160119,27	500524,32	2,00	53,4
wnp 2_B	eerstelijnsbebouwing N1	160139,21	500517,17	5,00	53,2
wnp 5_A	eerstelijnsbebouwing N5	160056,17	500505,48	2,00	52,5
wnp 2_A	eerstelijnsbebouwing N1	160139,21	500517,17	2,00	52,1
wnp 6_B	eerstelijnsbebouwing N5	160034,10	500483,89	5,00	52,1
wnp 1_B	eerstelijnsbebouwing N1	160156,12	500503,88	5,00	51,3
wnp 6_A	eerstelijnsbebouwing N5	160034,10	500483,89	2,00	51,2
wnp 7_B	eerstelijnsbebouwing N5	160013,38	500463,65	5,00	50,9
wnp 1_A	eerstelijnsbebouwing N1	160156,12	500503,88	2,00	50,4
wnp 7_A	eerstelijnsbebouwing N5	160013,38	500463,65	2,00	50,1
wnp 8_B	eerstelijnsbebouwing N4	159945,90	500396,50	5,00	47,6
wnp 8_A	eerstelijnsbebouwing N4	159945,90	500396,50	2,00	47,2
wnp 9_B	eerstelijnsbebouwing N4	159910,85	500362,09	5,00	46,1
wnp 9_A	eerstelijnsbebouwing N4	159910,85	500362,09	2,00	45,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



eerste model
16 mei 2021, 17:20

Gemeente Lelystad

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Plangebied Klein Nooten - eerste model] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Gemeente Lelystad

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))
Rotonde O	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Rotonde W	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
L.dreef N	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	GRA70	--
L.dreef Z	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	GRA70	--
L.dreef 50	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
L.dreef 50	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Rotonde N	Westerdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Rotonde N	Westerdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Rotonde W	Larserdreef	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Buizerd 50		0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Buizerd 50		0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--
Buizerd 50		0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	--

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))
Rotonde O	--	--	--	40	40	40	40	40	40	40
Rotonde W	--	--	--	40	40	40	40	40	40	40
L.dreef N	--	--	--	70	70	70	70	70	70	70
L.dreef Z	--	--	--	70	70	70	70	70	70	70
L.dreef 50	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50
L.dreef 50	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50
Rotonde N	--	--	--	40	40	40	40	40	40	40
Rotonde N	--	--	--	40	40	40	40	40	40	40
Rotonde W	--	--	--	40	40	40	40	40	40	40
Buizerd 50	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50
Buizerd 50	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50
Buizerd 50	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)
Rotonde O	40	40	40	40	40	10704,50	6,70	3,30	0,80
Rotonde W	40	40	40	40	40	10704,50	6,70	3,30	0,80
L.dreef N	70	70	70	70	70	9588,00	6,70	3,30	0,80
L.dreef Z	70	70	70	70	70	9588,00	6,70	3,30	0,80
L.dreef 50	50	50	50	50	50	10704,50	6,70	3,30	0,80
L.dreef 50	50	50	50	50	50	10704,50	6,70	3,30	0,80
Rotonde N	40	40	40	40	40	10704,50	6,70	3,30	0,80
Rotonde N	40	40	40	40	40	10704,50	6,70	3,30	0,80
Rotonde W	40	40	40	40	40	10704,50	6,70	3,30	0,80
Buizerd 50	50	50	50	50	50	8463,00	6,70	3,30	0,80
Buizerd 50	50	50	50	50	50	8463,00	6,70	3,30	0,80
Buizerd 50	50	50	50	50	50	16926,00	6,70	3,30	0,80

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
Rotonde O	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Rotonde W	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
L.dreef N	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
L.dreef Z	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
L.dreef 50	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
L.dreef 50	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Rotonde N	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Rotonde N	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Rotonde W	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Buizerd 50	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Buizerd 50	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00
Buizerd 50	--	--	--	--	--	93,00	93,00	93,00	--	5,00	5,00	5,00

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)
Rotonde O	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
Rotonde W	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
L.dreef N	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	597,43	294,26
L.dreef Z	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	597,43	294,26
L.dreef 50	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
L.dreef 50	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
Rotonde N	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
Rotonde N	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
Rotonde W	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	667,00	328,52
Buizerd 50	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	527,33	259,73
Buizerd 50	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	527,33	259,73
Buizerd 50	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	1054,66	519,46

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)
Rotonde O	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
Rotonde W	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
L.dreef N	71,33	--	32,12	15,82	3,84	--	12,85	6,33	1,53	--
L.dreef Z	71,33	--	32,12	15,82	3,84	--	12,85	6,33	1,53	--
L.dreef 50	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
L.dreef 50	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
Rotonde N	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
Rotonde N	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
Rotonde W	79,64	--	35,86	17,66	4,28	--	14,34	7,06	1,71	--
Buizerd 50	62,96	--	28,35	13,96	3,39	--	11,34	5,59	1,35	--
Buizerd 50	62,96	--	28,35	13,96	3,39	--	11,34	5,59	1,35	--
Buizerd 50	125,93	--	56,70	27,93	6,77	--	22,68	11,17	2,71	--

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63
Rotonde O	84,73	90,68	98,50	101,57	106,64	103,15	96,86	89,34	81,65
Rotonde W	84,73	90,68	98,50	101,57	106,64	103,15	96,86	89,34	81,65
L.dreef N	80,54	89,27	94,97	101,62	107,56	103,84	97,00	86,53	77,46
L.dreef Z	80,54	89,27	94,97	101,62	107,56	103,84	97,00	86,53	77,46
L.dreef 50	84,40	91,53	98,29	102,91	108,40	104,60	98,25	89,25	81,32
L.dreef 50	84,40	91,53	98,29	102,91	108,40	104,60	98,25	89,25	81,32
Rotonde N	84,73	90,68	98,50	101,57	106,64	103,15	96,86	89,34	81,65
Rotonde N	84,73	90,68	98,50	101,57	106,64	103,15	96,86	89,34	81,65
Rotonde W	84,73	90,68	98,50	101,57	106,64	103,15	96,86	89,34	81,65
Buizerd 50	83,38	90,51	97,27	101,89	107,38	103,58	97,23	88,23	80,30
Buizerd 50	83,38	90,51	97,27	101,89	107,38	103,58	97,23	88,23	80,30
Buizerd 50	86,39	93,52	100,28	104,90	110,39	106,59	100,24	91,24	83,31

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125
Rotonde O	87,60	95,42	98,50	103,57	100,07	93,78	86,27	75,50	81,45
Rotonde W	87,60	95,42	98,50	103,57	100,07	93,78	86,27	75,50	81,45
L.dreef N	86,20	91,90	98,54	104,48	100,76	93,93	83,46	71,31	80,04
L.dreef Z	86,20	91,90	98,54	104,48	100,76	93,93	83,46	71,31	80,04
L.dreef 50	88,45	95,22	99,84	105,32	101,53	95,18	86,17	75,17	82,30
L.dreef 50	88,45	95,22	99,84	105,32	101,53	95,18	86,17	75,17	82,30
Rotonde N	87,60	95,42	98,50	103,57	100,07	93,78	86,27	75,50	81,45
Rotonde N	87,60	95,42	98,50	103,57	100,07	93,78	86,27	75,50	81,45
Rotonde W	87,60	95,42	98,50	103,57	100,07	93,78	86,27	75,50	81,45
Buizerd 50	87,43	94,20	98,81	104,30	100,51	94,16	85,15	74,15	81,28
Buizerd 50	87,43	94,20	98,81	104,30	100,51	94,16	85,15	74,15	81,28
Buizerd 50	90,44	97,21	101,83	107,31	103,52	97,17	88,16	77,16	84,29

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125
Rotonde O	89,27	92,34	97,41	93,92	87,63	80,11	--	--
Rotonde W	89,27	92,34	97,41	93,92	87,63	80,11	--	--
L.dreef N	85,74	92,39	98,33	94,61	87,77	77,30	--	--
L.dreef Z	85,74	92,39	98,33	94,61	87,77	77,30	--	--
L.dreef 50	89,06	93,68	99,17	95,37	89,02	80,02	--	--
L.dreef 50	89,06	93,68	99,17	95,37	89,02	80,02	--	--
Rotonde N	89,27	92,34	97,41	93,92	87,63	80,11	--	--
Rotonde N	89,27	92,34	97,41	93,92	87,63	80,11	--	--
Rotonde W	89,27	92,34	97,41	93,92	87,63	80,11	--	--
Buizerd 50	88,04	92,66	98,15	94,35	88,00	79,00	--	--
Buizerd 50	88,04	92,66	98,15	94,35	88,00	79,00	--	--
Buizerd 50	91,05	95,67	101,16	97,36	91,01	82,01	--	--

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
Rotonde O	--	--	--	--	--	--
Rotonde W	--	--	--	--	--	--
L.dreef N	--	--	--	--	--	--
L.dreef Z	--	--	--	--	--	--
L.dreef 50	--	--	--	--	--	--
L.dreef 50	--	--	--	--	--	--
Rotonde N	--	--	--	--	--	--
Rotonde N	--	--	--	--	--	--
Rotonde W	--	--	--	--	--	--
Buizerd 50	--	--	--	--	--	--
Buizerd 50	--	--	--	--	--	--
Buizerd 50	--	--	--	--	--	--

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F
wnp 1	eerstelijnsbebouwing N1	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 2	eerstelijnsbebouwing N1	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 3	eerstelijnsbebouwing N1	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 4	eerstelijnsbebouwing N1	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 5	eerstelijnsbebouwing N5	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 6	eerstelijnsbebouwing N5	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 7	eerstelijnsbebouwing N5	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 8	eerstelijnsbebouwing N4	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--
wnp 9	eerstelijnsbebouwing N4	0,00	Relatief	2,00	5,00	--	--	--	--

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Gevel
wnp 1	Ja
wnp 2	Ja
wnp 3	Ja
wnp 4	Ja
wnp 5	Ja
wnp 6	Ja
wnp 7	Ja
wnp 8	Ja
wnp 9	Ja

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp
w1	woning 1	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w2	woning 2	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w3	woning 3	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w4	woning 4	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w5	woning 5	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w6	woning 6	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w7	woning 7	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w8	woning 8	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
w9	woning 9	8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
w1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
w9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
versie van Plangebied Klein Nooten - Plangebied Klein Nooten
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Minirotondes, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.

Bijlage 3 Herziening Beeldregieplan (ontw)



3e partiele herziening
ontwerp

Warande beeldregieplan

Deelgebied 1 Klein Nooten

27.09.2021

gemeente Lelystad


ontwerp

Inhoudsopgave

Inleiding 5

Aanleiding 5
Plangebied en reikwijdte 5

Stedenbouwkundig kader 7

Warande Deelgebied 1 7

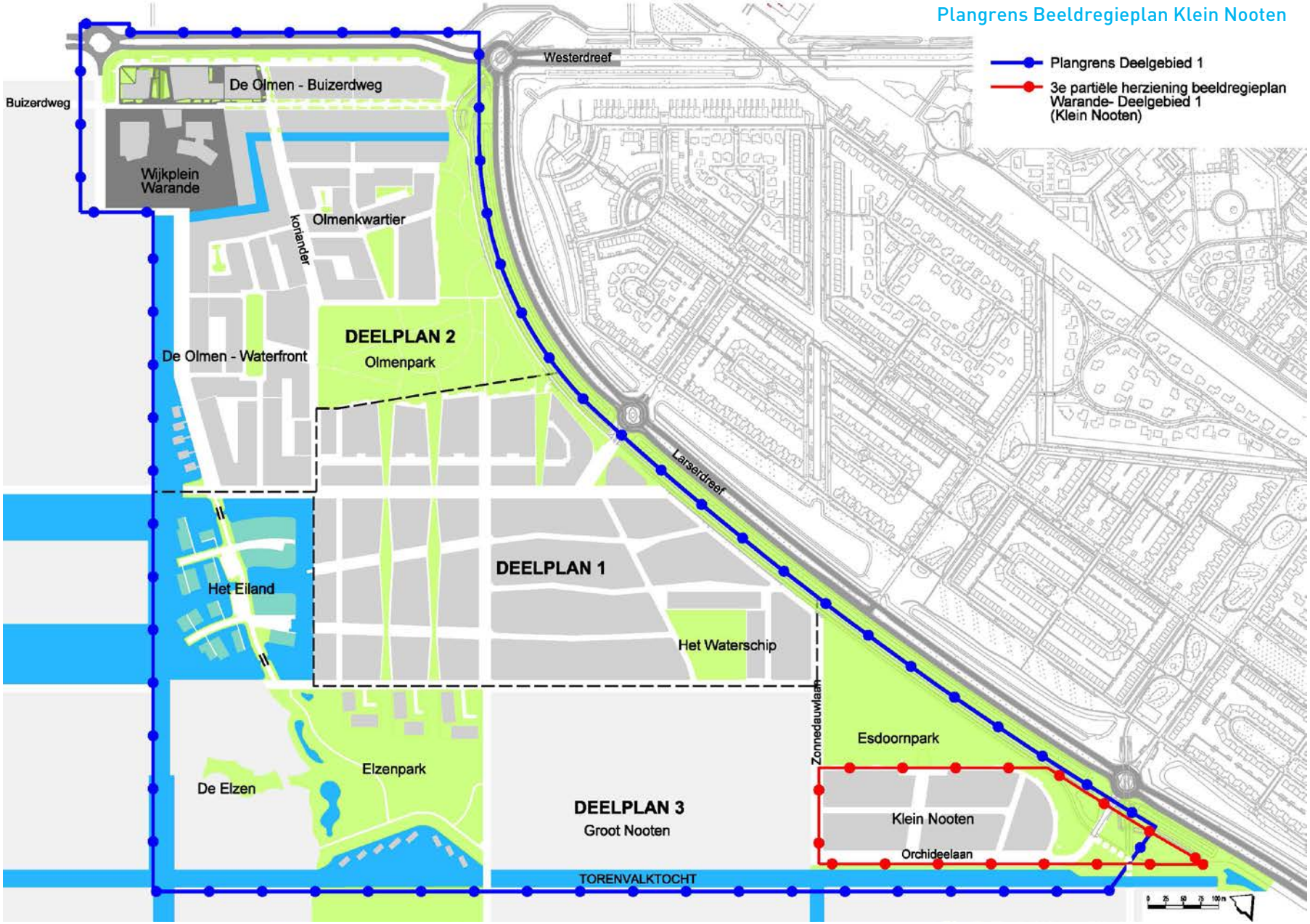
Beeldkwaliteit 9

Sfeer 9: Klein Nooten 9

Toelichting 15

Bijlagen 16

Bijlage 1: Algemene welstandscriteria 16
Bijlage 2: Kleurenpaletten 17
Bijlage 3: Kaart erfafscheidingen 19
Bijlage 4: Begrippenlijst 20
Bijlage 5: Legenda kaart hoofdopzet 21
Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan 22


Plangrens Beeldregieplan Klein Nooten
Plangrens Deelgebied 1
3e partiële herziening beeldregieplan Warande- Deelgebied 1 (Klein Nooten)
Buizerdweg
De Olmen - Buizerdweg
Wijkplein Warande
Westerdreef
Olmenkwartier
Koriander
De Olmen - Waterfront
DEELPLAN 2
Olmenpark
Larserdreef
Het Eiland
DEELPLAN 1
Het Waterschip
Zonnedauwlaan
Esdoornpark
Elzenpark
De Elzen
DEELPLAN 3
Groot Nooten
Klein Nooten
Orchideelaan
TORENVALKTOCHT

Inleiding

Aanleiding

In de nieuwbouwwijk Warande worden verschillende soorten woningen gebouwd. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad op 16 december 2014 Beeldregieplan Warande, Deelgebied 1 vastgesteld.
De aanleiding voor deze 3e partiële herziening heeft betrekking op gebied De Nooten, Klein Nooten. In bovengenoemd beeldregieplan werd voor dit gebied uitgegaan van circa 70 particuliere bouwkavels. Om ruimte te bieden aan de toegenomen vraag naar rijwoningen én twee-onder-één-kapwoningen heeft er een uitwisseling plaatsgevonden in het woningbouwprogramma. Hierbij is het stedenbouwkundig plan voor Klein Nooten gewijzigd. Dit resulteert in een woningbouwprogramma met een mix van bijna 110 woningen.
Deze partiële herziening van het beeldregieplan dient de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw te borgen.

Torenvalktocht en Orchideelaan.



Plangebied en reikwijdte

Het plangebied voor deze 3e partiële herziening bevindt zich binnen Deelgebied 1 en wordt begrensd door de Torenvalktocht, Zonnedauwlaan en het (toekomstige) Esdoornpark. Om te zorgen voor logische plangrenzen wordt het gebied tussen de Torenvalktocht en fietstunnel Mollengang tevens ondergebracht binnen de plangrens van het nieuwe beeldregieplan. De plangrens komt dan grotendeels overeen met de plangrens van bestemmingsplan Klein Nooten.

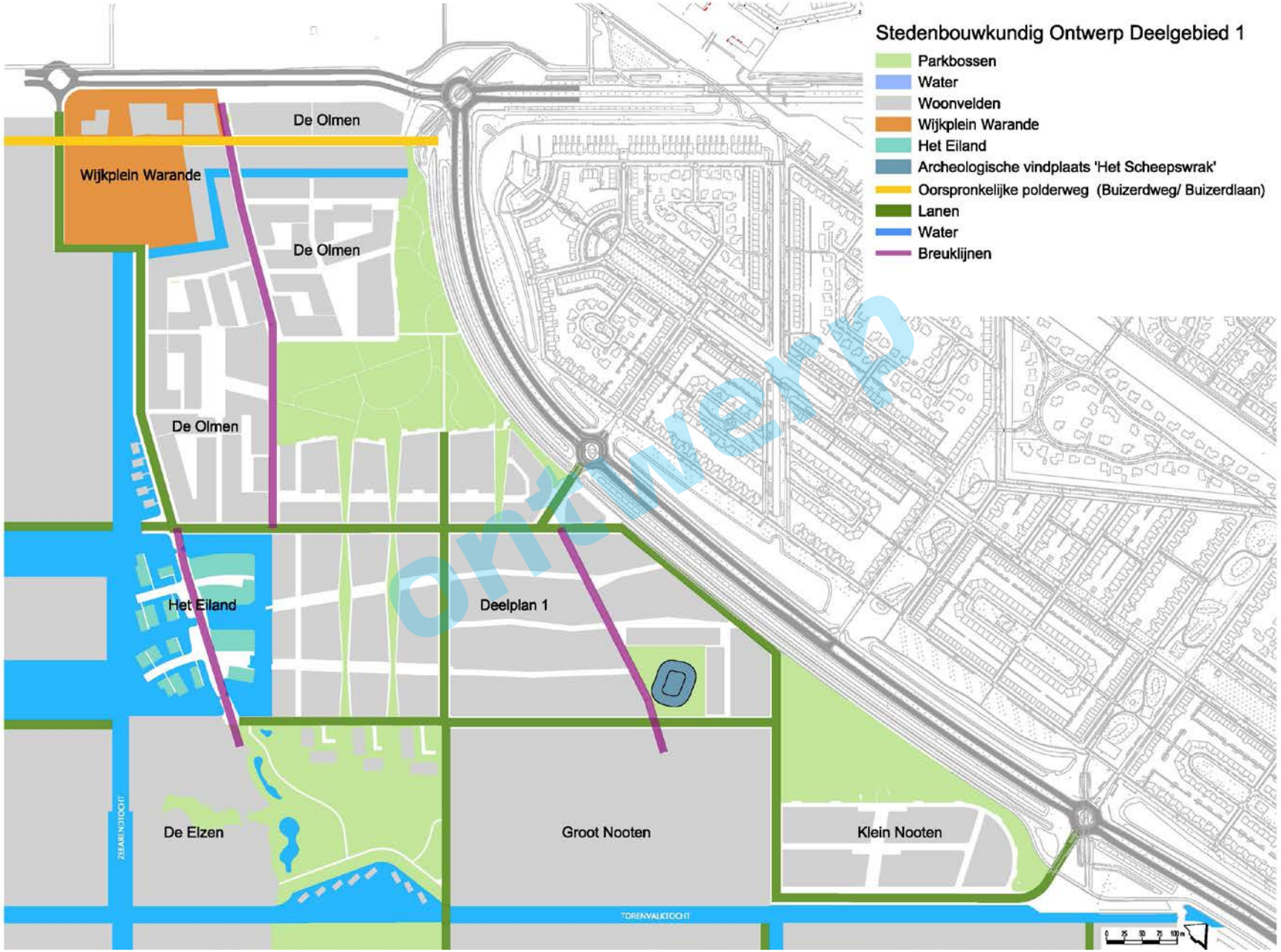
Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze 3e partiële vaststelling als onderdeel van de Welstandsnota, waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Deze herziening vervangt daarmee het oude Beeldregieplan voor het volgende gebied:

Sfeer 8 – parkwonen P2

Dit beeldregieplan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen, gekoppeld aan de stedenbouwkundige hoofdopzet. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van het woongebied. Tevens vormen de erfafscheidingen onderdeel van dit beeldregieplan, omdat deze medebepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Deze zaken worden vastgelegd in het bestemmingsplan, beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aan bovengenoemde documenten ligt het stedenbouwkundig plan Klein Nooten ten grondslag. Hierin is de verkaveling in relatie tot de inrichting van de woonomgeving aangegeven. Denk daarbij aan de ligging van woningen, groen, water en parkeerplaatsen. In dit beeldregieplan is het stedenbouwkundig plan opgenomen in bijlage 6. Let wel dat de exacte inrichting van de woonomgeving nog kan wijzigen.
De meest recente versie van het stedenbouwkundig plan kunt u vinden op www.lelystad.nl/warande.

ontwerp


Stedenbouwkundig Ontwerp Deelgebied 1
Parkbossen
Water
Woonvelden
Wijkplein Warande
Het Eiland
Archeologische vindplaats 'Het Scheepswrak'
Oorspronkelijke polderweg (Buizerdweg/ Buizerdlaan)
Lanen
Water
Breuklijnen
De Olmen
Wijkplein Warande
De Olmen
De Olmen
Het Eiland
Deelplan 1
De Elzen
Groot Nooten
Klein Nooten
ZEEARENDTOCHT
TORENVALKTOCHT
ontwerp

Stedenbouwkundig kader

Warande Deelgebied 1

Tussen natuur en bestaande stad ligt Warande. Deze jonge wijk is volop in ontwikkeling. Groene lanen en brede vaarten geven de wijk vorm; parkbossen en waterplassen maken het landschap tot een fijne, ruime en groene omgeving. Daarmee is Warande een woonlandschap dat de bestaande stad aan de natuur verbindt.

Het 'Stedenbouwkundig Ontwerp voor Deelgebied 1 is uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan. Het ontwerp bevat een tweetal vaarten (blauwe 'water' lijnen), kleinere watergangen en een 'grid' van lanen. Lanen krijgen een groen karakter met begeleidende bomenrijen en een lommerrijke bebouwing. De Buizerdweg en Buizerdlaan is als oorspronkelijke polderweg tevens onderdeel van het grid van lanen en gaat nog van gedaante veranderen. Tussen de lanen komen buurtjes met intieme woonstraten (interieurs). Deze worden met verschillende woningtypen ingevuld (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen). In Deelgebied 1 komen drie riante parkbossen en één waterplas. In het ontwerp zijn een drietal 'breuklijnen' geïntroduceerd. Dit zijn routes die afwijken van de rechthoekige verkaveling en buurten met elkaar verbinden.

Deelgebied 1 is grofweg op te delen in de volgende buurten.

Deelplan 1 ligt tussen het Olmenpark en Elzenpark en kent twee sferen aan de hand van de stedenbouwkundige opzet. De woonsfeer Rondom het scheepswrak bestaat uit traditionele woningen in donkere aardtinten. Kenmerkend voor dit gebied is park 'Het Waterschip'. Hier ligt de archeologische vindplaats van een oud waterschip van vóór 1600. De tweede sfeer betreft het gebied Tussen de Bossen, waar eigentijdse woningen langs twee verbindende groene hoven zijn gebouwd. De woningbouw in deelplan 1 is bijna afgerond.

Het Eiland ligt midden in de waterplas en bestaat uit twee eilanden die via een toegangsweg met elkaar zijn verbonden. De relatie tussen woning en water staat centraal op Het Eiland; Woningen worden met de kap gericht op het water en er komen openbare plekken om bij het water te kunnen komen. Het geheel geeft daarmee een knipoog naar een Hollands vissersdorpje. De twee markante duikerbruggen markeren de entree naar het Eiland en geeft de eilandbewoners een goede verbinding met het Elzenpark en de wijkvoorzieningen.

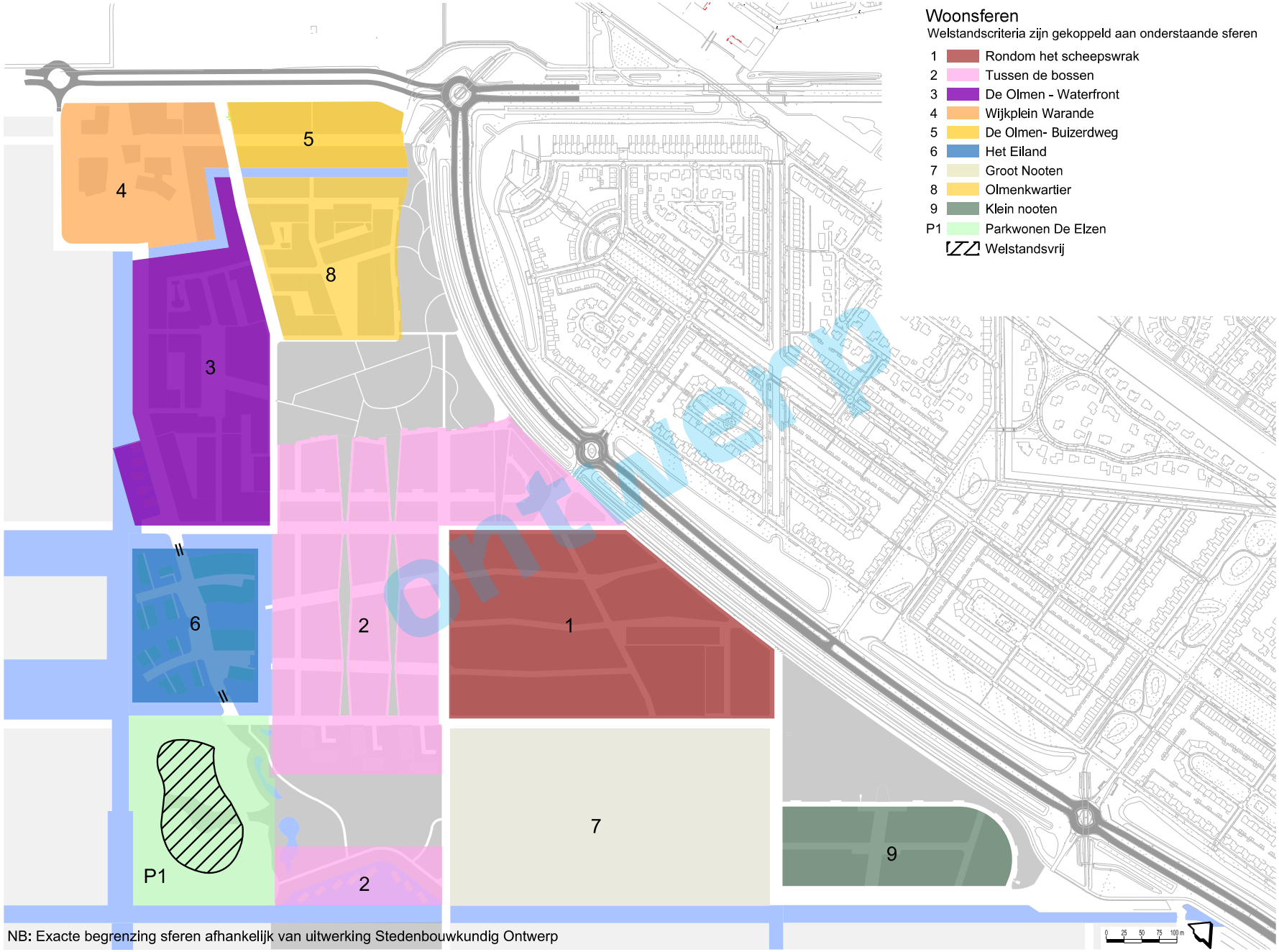
De Olmen ligt in het noordwesten van Warande en welft zich rond het ruime Olmenpark en strekt zich uit tot voorbij de Buizerdlaan. De Olmen verwijst naar de oer-Hollandse iep, een boom die zich thuis voelt in het Flevolandse landschap. Iepen vormen de blikvangers in de centrale plantsoenen van de woonbuurten. Gebied De Olmen bestaat straks uit meerdere buurtjes met een eigen sfeer: Het Mondriaans tuindorp vormt een waterfront langs het brede water van de Zeearendtocht. Het Olmenkwartier en de woningen langs de Buizerdlaan vormen gezamenlijk één sfeer: het aards modernisme.

Wijkplein Warande is het voorzieningencentrum van het gebied, waar winkels, scholen, woningen en aanvullende voorzieningen zijn geclusterd. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote pleinruimte met riante plantenbakken. De groene pleinruimte wordt omsloten met forse gebouwen in robuuste metselwerk-architectuur en vormt daarmee een eigen sfeer in Warande.

De Elzen ligt tussen de watergangen Torenvalktocht, Zeearendtocht en het Elzenpark. Een buurt die in vorm en opzet geïnspireerd is op de Engelse landschapsstijl. Hier ontstaat een mooie en natuurlijke verbinding tussen land en water; elzen zijn bomen die in waterrijke milieus groeien. Een losse groeiwijze versterkt het beeld van de informele woonsfeer in De Elzen.

De Nooten verbindt het Elzenpark met het Esdoornpark en herbergt één van de hoofdfietsroutes van de wijk. Woningen oriënteren zich op beide parken en op de fraaie Torenvalktocht. In De Nooten zullen verschillende nootdragende boomsoorten de naam eer aan doen. Kleinblijvende boomhazelaars passen goed in de woonstraatjes en walnoten vormen accenten op groene verblijfsplekken in het gebied. De Nooten bestaat uit twee buurten: Groot Nooten en Klein Nooten. In beide buurten staat het thema houtbouw centraal. Bouwen in hout is sterk in opkomst, past bij de omgeving van de Torenvalktocht en de nabijgelegen parkbossen en past bij het imago van Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur. Om de verschillende buurten van elkaar te onderscheiden zal worden gewerkt met verschillende subthema's binnen het thema houtbouw. In Klein Nooten wordt een landelijk, dorpse bouwstijl nagestreefd.

ontwerp


Woonsferen
Welstandscriteria zijn gekoppeld aan onderstaande sferen
1 Rondom het scheepswrak
2 Tussen de bossen
3 De Olmen - Waterfront
4 Wijkplein Warande
5 De Olmen- Buizerdweg
6 Het Eiland
7 Groot Nooten
8 Olmenkwartier
9 Klein nooten
P1 Parkwonen De Elzen
Welstandsvrij
4
5
8
3
6
2
1
7
9
P1
2
ontwerp
NB: Exacte begrenzing sferen afhankelijk van uitwerking Stedenbouwkundig Ontwerp

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria beschreven voor sfeer 9: Klein Nooten. In dit buurtje wordt een kleinschalige, dorpse sfeer nagestreefd, bestaande uit ingetogen woningen met sterke kapvormen, lage gootaanzetten en houten gevelbekleding. De welstandscriteria verschillen per woningtype. Daarnaast wordt ingegaan op specifieke zaken zoals bebouwingsaccenten op de daarvoor aangewezen locaties.

Sfeer 9. Klein Nooten

Stedenbouwkundige hoofdopzet

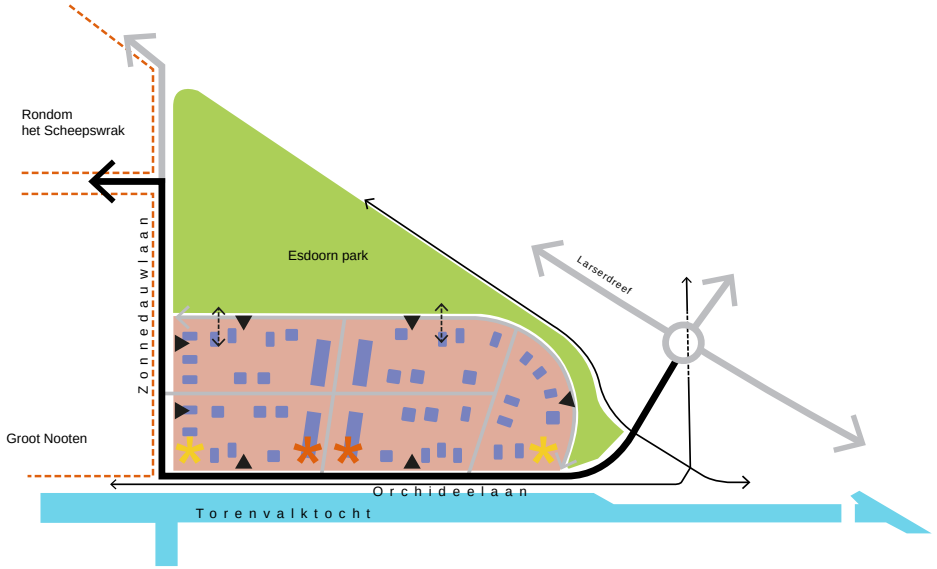
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf bouwblokken waarin zoveel mogelijk vrijstaande woningen georiënteerd zijn op het Esdoornpark, langs de Orchideelaan/ Torenvalktocht en langs de Zonnedauwlaan.
Eén groen opgezette, brede woonstraat begeleid met rijwoningen vormt een heldere toegang tot het nieuwe buurtje en is de entree naar het Esdoornpark. Bebouwingsaccenten in massa-opbouw aan weerzijden van deze straat markeren de entree van deze straat vanuit de Orchideelaan.
Een tweede woonstraat tussen de Orchideelaan en het Esdoornpark wordt bestemd ten behoeve van vrijstaande woningen.
De woonstraat parallel aan de Orchideelaan wordt bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen. Tevens wordt dit woningtype toegepast als overgang van de vrijstaande woningen naar de rijwoningen. De woningen aan de twee uiteinden van de Orchideelaan krijgen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw.



Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige inpassing conform tekening hoofdopzet.
  - Kleine korrel (woningtype 3: vrijstaand) voornamelijk georienteerd op de randen (Esdoornpark, Lanen/ Torenvalktocht);
  - Brede woonstraat tussen Orchideelaan en Esdoornpak, begeleiding met grote korrel (woningtype 1: rijwoningen);
  - Korte woonstraat met plaats voor enkele vrijstaande woningen;
  - In de lange woonstraat, (parallel aan Orchideelaan) en direct grenzend aan rijwoningen kleine korrel (woningtype 2: twee-onder-één kapwoningen);
  - Situering van hoofdgebouwen variërend van één tot twee lagen met kap, met dominante nokrichting haaks op de straat. Bij woningtype 1 kan hiervan worden afgeweken.



ontwerp

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek
De woonsfeer is kleinschalig, ingetogen en dorps. De bouwstijl is te typeren als ''landelijk dorps''. Alle hierna genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.

Situering

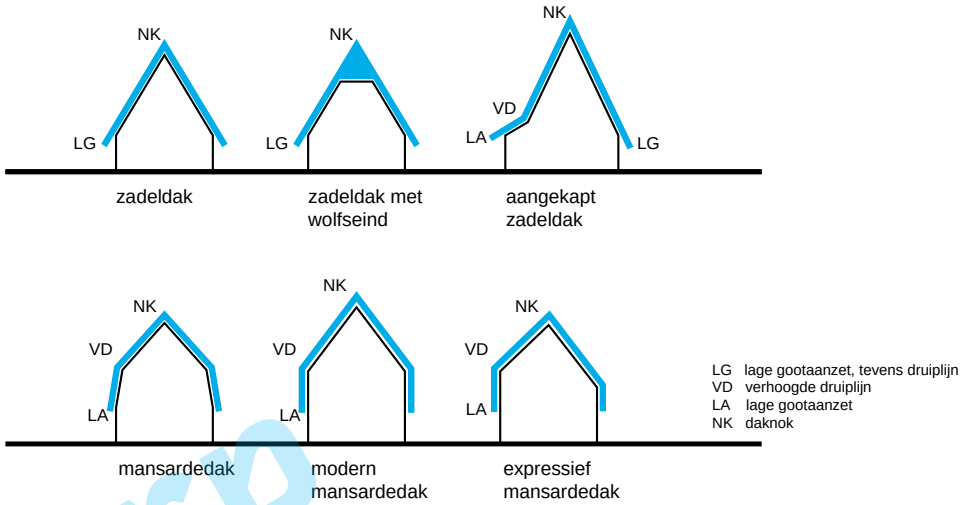
Woningen zijn met hun representatieve zijden georiënteerd op het Esdoornpark, de lanen en de woonstraten.

- Bijbehorende bouwwerken (garages e.d.) worden ondergeschikt gepositioneerd t.o.v. het hoofdgebouw en ondersteunen de ruimtelijke samenhang;
- Alle gebouwen staan (nagenoeg) haaks op- of evenwijdig aan de straat.

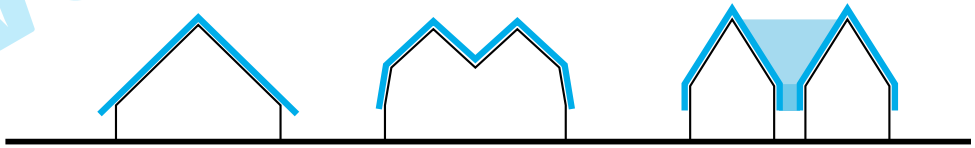
Massa en vorm

<u>Algemeen (van toepassing op alle woningtypen)</u>

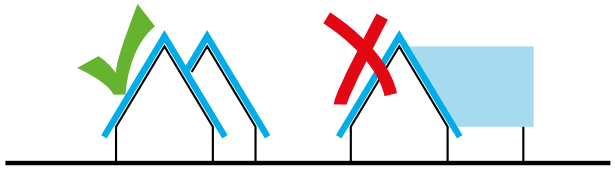
- Bouwvolumes zijn orthogonaal van vorm en worden robuust en ingetogen vormgegeven;
- Alle hoofdgebouwen worden uitgerust met een kap:
  - De basis-kapvorm is het zadeldak. Een zadeldak met wolfseind, aangekapt zadeldak, mansardedak of een hiervan afgeleide expressieve dakvorm is tevens toegestaan.
    Geen afgeknotte kapvormen of platte daken toepassen;
  - De daken hebben een lage gootaanzet, met ten hoogste de aangegeven goothoogten in 'Bestemmingsplan Klein Nooten';
  - De druiplijn van de kap kan worden verhoogd, mits esthetisch sprake is van een afleesbare kapvorm tot aan de hiervoor genoemde lage gootaanzet.
  - Een hogere dakaanzet is plaatselijk mogelijk, zolang de hoogte van de kap in verhouding blijft en niet gedrukt is.
  - De goot mag plaatselijk worden doorbroken ten behoeve van een gevelverhoging.
- Twee naast elkaar of tegenover elkaar gelegen korrels (vrijstaand, twee-onder-één-kap, woningrij) kennen onderling variatie in massa-opbouw.
- Een bijbehorend bouwwerk wordt ondergeschikt vormgegeven en bij voorkeur plat afgedekt. In geval van een afdekking met een kap wordt dezelfde kapvorm gekozen als het hoofdgebouw.



Mogelijke kapvormen in Klein Nooten



Twee-onder-één kap. De wijze waarop de daken van twee-onder-één-kap-woningen kunnen worden georiënteerd op de straat



Samengestelde daken bij een vrijstaande woning.

ontwerp









1. Referentiebeeld van een blok met rijwoningen voorzien van lage gootaanzetten en één topgevel.
2. Twee-onder-één-kapwoning bestaande uit twee samengestelde zadeldaken. Bijbehorende bouwwerken zijn qua vorm ondergeschikt gemaakt.
3. Vrijstaande woning met expressief mansardedak haaks op de richting van de straat.
4. Vrijstaande woning bestaande uit samengestelde zadeldaken.
5. Schuurwoning.

<u>Woningtype 1: Rijwoningen</u>

- Met de nokrichting van de kap kan worden gevarieerd. De kopgevels van de hoekwoningen hebben hierbij een lage gootaanzet;
- Per bouwblok bevindt zich minimaal één keer variatie in de vorm van een topgevel of gevelverhoging waarbij de dakgoot wordt doorbroken;

<u>Woningtype 2: Twee-onder-één kap</u>

- De hoofdmassa van het gebouw bestaat uit:
  - Eén kap met de nokrichting haaks op de richting van de straat, of;
  - Twee samengestelde daken met de nokrichting haaks op de straat of, al dan niet met elkaar verbonden via een langskap die qua hoogte en massa niet domineert;

<u>Woningtype 3: Vrijstaand</u>

- De nokrichting van de kap staat haaks op de richting van de straat;
- Een hogere dakaanzet is mogelijk zolang de kap in verhouding tot de blijft en niet gedrukt is;
- Samengestelde dakvormen tussen hoofdgebouwen of tussen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk zijn mogelijk, mits de nokrichting van de daken gelijk loopt.



Ontwerp

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw en compositie is overwegend rustig en sober;
- Er is voldoende reliëf/ dieptewerking in het gevelaanzicht;
- Er is voldoende variatie in gevelopeningen en vlakverdeling binnen één bouwblok én tussen de bouwblokken onderling (korrels);
- Gebouwen kennen alzijdigheid en mogen geen blinde gevels naar de openbare ruimte hebben. Dit geldt tenminste voor de begane grond én voor de 2e bouwlaag;
- Hoekpanden grenzend aan openbaar gebied openen zich uitdrukkelijk naar aangrenzende straten (tweezijdige oriëntatie);
- Twee naast elkaar of tegenover elkaar gelegen bouweenheden (korrel) zijn van elkaar verschillend door significante variatie in gevelopeningen en verschil in vlakverdeling.

Bebouwingsaccenten

- Ter plaatse van de aangegeven locaties met een (✱) wordt een nadrukkelijke expressie gevraagd in massa-opbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten d.m.v. riante gevelopeningen (hoekoplossing);
- Ter plaatse van de aangeven locaties met een (✱) wordt een nadrukkelijke expressie gevraagd in gevelopbouw en/of in massaopbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten door middel van riante gevelopeningen (hoekoplossing).



1. Gevelaanzicht van een geschikte vrijstaande woning. Er is voldoende plasticiteit in de gevel en gevels openen zich uitdrukkelijk naar de straat.
2. Woning waarbij de materialen hout, metselwerk én een rieten kap op een rustige, sobere wijze zijn toegepast.
3. Eigentijdse woning met mansardedak, houten gevelbekleding en een gevelverhoging.
4. Landelijk, dorpse schuurwoning met rustige, sobere gevelopbouw.







ontwerp

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De materialisering[1] van de gevels[2] bestaat overwegend uit houten gevelbekleding. Belangrijk is dat de natuurlijke houtstructuur zichtbaar is. Kleuren en afwerking conform kleurenpalet houten gevelbekleding, bijlage 2.
- Tevens mag ten hoogste 30% van de materialisering van de gevels bestaan uit metselwerk. Kleuren en afwerking conform kleurenpalet metselwerk, bijlage 2.
- Overig afwijkend materiaalgebruik moet bijdragen aan het landelijk dorpse karakter van de bebouwing.
- De kleur wit, of andere zeer lichte tinten kunnen terughoudend worden toegepast;
- De wijze van detaillering draagt bij aan een robuuste vormgeving, met voldoende plasticiteit in het gevelaanzicht;
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in matte of mat verglaasde keramische dakpannen in de kleur grijs, conform kleurenpalet dakpannen, bijlage 2);
- Tevens is een dakbedekking van natuurriet mogelijk, conform kleurenpalet, bijlage 2
  Geen kunstriet toepassen;
- Platte daken van bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd als vegetatiedak;
- Bijbehorende bouwwerken (bijv. garage, erker, veranda, dakrand, luifel) worden qua materiaal, kleurstelling én detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.

1 Transparante gevelopeningen (ramen) worden hierbij niet meegerekend.
2 Het gedeelte van de kap met hoge druiplijn en lage gootaanzet wordt gezien als onderdeel van de kap en niet als onderdeel van de gevel.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing. Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 3) voor exacte toepassingslocaties en nadere specificaties.

- Voortuinen van woningen aan de Orchideelaan en de Zonnedauwlaan dienen te worden uitgevoerd in een gemetselde tuinmuur (60 cm hoog), waarbij de kleur wordt afgestemd op de woning;
- Voortuinen van woningen aan de overige straten dienen te worden uitgevoerd met een haag (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband;
- De achtertuinen van de twee rijwoningen grenzend aan de Orchideelaan dienen te worden uitgevoerd in een gemetselde tuinmuur (60 cm hoog), met een betonnen muurafdekker. Op deze betonnen muurafdekker komt een dubbelstaafmathekwerk van 120 cm hoog. Deze rijwoningen krijgen in de voortuin een gemetselde tuinmuur, waarbij de kleur wordt afgestemd op de woning;
- Overige achtererven grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop.
- Erfafscheidingen langs achterpaden worden mee-ontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij.

Algemene welstandscriteria

Voor algemene welstandscriteria en objectgerichte criteria waaronder installaties, groene daken en zonnepanelen zie bijlage 1.

ontwerp





1. Achtertuinen van rijwoningen grenzend aan de Orchideelaan worden uitgevoerd als gemetselde muur met daarop dubbelstaafmathekwerk.
2. Achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk voorzien van klimopbeplanting. Dit geeft een vriendelijke, groene uitstraling.



Linkerpagina: eigentijdse schuurwoning, passend in de beoogde landelijk dorpse sfeer van Klein Nooten.

Toelichting

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de beoogde sfeer voor Klein Nooten. Dit hoofdstuk is niet bindend, maar geeft inzage in de bedoeling achter de welstandscriteria.

Sfeer 9- Klein Nooten, ingeklemd tussen het grootschalige water van de Torenvalktocht en het Esdoornpark ademt een kleinschalige, dorpse sfeer. De bebouwing heeft een eigentijdse, landelijk dorpse architectuurstijl, bestaande uit woningen afgedekt met zadeldaken of daarvan afgeleide dakvormen met lage gootaanzetten. Door toepassing van houten gevelbekleding, in combinatie met keramische dakpannen of natuurriet ontstaat een gebied met een hoge architectonische kwaliteit en een landelijk, dorpse kleinschaligheid.

Klein Nooten bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen, deze bevinden zich voornamelijk aan de randen van het gebied. De twee-onder-één-kapwoningen bevinden zich voornamelijk in de woonstraat parallel aan de Orchideelaan. Door de nokrichting van de kap bij genoemde woningen haaks op de richting van de straat te situeren wordt de individualiteit van de hoofdgebouwen benadrukt en bevinden de lage gootaanzetten zich ter plaatse van de buurpercelen, zodat er voldoende lichtinval tussen de percelen is.
De vier blokken met rijwoningen zorgen voor begeleiding van de brede woonstraat tussen de Orchideelaan en het Esdoornpark. De kappen kunnen in de langsrichting van de straat worden gerealiseerd, zolang er sprake is van een afleesbare kapvorm met een lage gootaanzet. Hiermee wordt óók bij de rijwoningen een kleinschalige dorpse sfeer bereikt. Een topgevel of een gevelverhoging bij verschillende woningen zorgt voor de nodige variatie binnen het bouwblok én ook tussen de bouwblokken onderling.

Er wordt samenhang gezocht door toepassing van een familie van kapvormen en kaprichtingen, met als basisvorm het statige, relatief hoge, zadeldak met lage gootaanzet en een nokrichting haaks op de straat. Daarnaast wordt gestreefd naar samenhang in het materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering, waardoor Klein Nooten als buurtje goed herkenbaar is.

De architectonische uitwerking van de woningen is gevarieerd, tijdloos en speels. Er is sprake van onderscheid door verschillen in bouwvolume, kapvorm en compositie van de gevel. Er zijn diverse variaties mogelijk op het thema zadeldak of mansardedak. Denk aan een schuurwoning met een aangekapt dak, een zadeldak met wolfseind, of een expressief mansardedak. Hiermee krijgt het gebied een eigentijdse uitstraling passend bij de context van de moderne polder.

Houten gevelbekleding is het basismateriaal voor de woningen. Er zijn vele toepassingsmogelijkheden, namelijk horizontale of verticale gevelprofielen, in een open of een gesloten structuur. Voor Klein Nooten heeft een horizontaal of verticaal gevelprofiel met een eigentijdse uitstraling zoals een Rhombusprofiel de voorkeur. Dit profiel kan zowel open als gesloten worden toegepast. Er kan gewerkt worden met diverse soorten hout. Duurzame houtsoorten hebben de voorkeur omdat hiermee het milieu wordt gespaard. In alle toepassingen is het de bedoeling dat de houtstructuur zichtbaar blijft. Hiermee wordt de beoogde landelijk dorpse sfeer bereikt. Dit is mogelijk door de profielen thermisch te modificeren of te impregneren. Bij hardere houtsoorten is dat niet nodig, en zal het mooi vergrijzen. Andere eigentijdse toepassingsmogelijkheden zijn verticaal opdekwerk, een barcodeprofiel of een triple blokprofiel. Daarnaast zijn traditionelere profielen mogelijk zoals halfhouts rabat, overhangend rabat (horizontaal), Channel siding (verticaal), of Zweeds rabat gepotdekseld.

Bijbehorende bouwwerken zoals een garage worden ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw en ondersteunen de ruimtelijke samenhang. Platte daken worden voorzien van een vegetatiedak.
Indien een bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, dan dient de kaprichting dezelfde te zijn als de vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoning.

Voortuinen van woningen in de Orchideelaan en Zonnedauwlaan worden uitgevoerd met een stenen tuinmuur van 60 cm hoog op eigen erf. Voortuinen in de woonstraten worden ingeplant met bladhoudende hagen van maximaal 60 cm hoog om het groene beeld te versterken. De twee hoek-rijwoningen grenzend aan de Orchideelaan krijgen extra aandacht. Hier wordt de erfafscheiding grenzend aan de Orchideelaan uitgevoerd in een gemetselde tuinmuur van 60 cm hoog met daarbovenop een begroeid dubbelstaafmathekwerk van 120 cm hoog langs de achtertuinen. Door het dubbelstaafmathekwerk te plaatsen tussen gemetselde penanten, ontstaat een statig en tevens groen beeld. Overige hekwerken grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een dubbelstaafmathekwerk voorzien van klimop-beplanting.
De locatie voor de mini-containers worden mee-ontworpen, zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Installaties worden mee-ontworpen of uit het zicht opgesteld. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak. Vanuit oogpunt van duurzaamheid worden platte daken van bergingen, garages e.d. uitgevoerd als vegetatiedak. Daarnaast is het mogelijk om een hellend dakvlak tevens uit te voeren als vegetatiedak. Daken kunnen tevens worden uitgevoerd als zonnedak. Zonnedaken zijn dakvlakken die worden voorzien van geïntegreerde zonnepanelen of dakpannen waarbij de zonnecellen zijn ingebouwd.

ontwerp

Bijlagen

Bijlage 1. Algemene welstandscriteria

Daar waar de gebiedsgerichte welstandcriteria geen uitsluitsel geven, zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij graag naar Welstandsnota Lelystad 2015, 'Lelystad geeft ruimte Kwaliteit'.

Hardheidsclausule
De algemene welstandscriteria (uit de Welstandsnota 2015) liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.
In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstands-criteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan het College in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheids-clausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende
plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Objectgerichte criteria Klein Nooten
Bijgaand volgen een aantal objectgerichte welstandscriteria die van toepassing zijn op bouwwerken binnen Klein Nooten.

nutsvoorzieningen
We kunnen twee typen nutsvoorzieningen onderscheiden:

- Voor vergunningsvrije nutsvoorzieningen (conform BOR hoofdstuk II artikel 2, niet hoger dan 3 meter en een oppervlakte niet meer dan 15 m2) worden privaatrechtelijke eisen gesteld aan situering, vormgeving, materiaalgebruik, kleurstelling en uitvoering van hekwerken. In Toolbox Warande, Deelgebied 1 zijn hiervoor enkele uitgangspunten gegeven. Dit type kleinere nutsvoor-zieningen valt buiten het welstandskader.
- Voor vergunningsplichtige nutsvoorzieningen gelden de volgende criteria:
  - Hoofdvorm kent een eigen expressie in massa-opbouw en architectuur;
  - Qua materiaalgebruik en kleurstelling wordt aansluiting gezocht op de woningen (conform welstandscriteria en bijlage 2;
  - Een groen dak of een zonnedak is toegestaan.
  - Hekwerken in dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop.

installaties

- Geen installaties aan gevels gericht op de openbare ruimte, tenzij expliciet mee-ontworpen;
- Installaties inpandig realiseren (tenzij er aantoonbare redenen zijn dat deze niet of niet geheel inpandig kunnen worden gerealiseerd);
- bij meerdere installaties op een dak deze zoveel mogelijk clusteren en voorzien van een ombouw;
- Installaties zijn afgestemd op de vormentaal en het karakter van het gebouw;
- Installaties p platte daken worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld door een verhoogde dakrand;
- Installaties hebben een kleurstelling overeenkomstig gevel of dakvlak, of zijn uitgevoerd in een grijstint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

trendsetters

- Een meerwerkoptie zoals een dakkapel, erker of dakopbouw wordt als trendsetter uitgewerkt.

mini-containers

- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers in de tuin. De opstelplekken worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld wordt ontzien.

ontwerp

groene gevels en daken

- Groene gevels worden zodanig ontworpen dat de betreffende gevel ook zonder de vegetatie voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- De draagconstructie voor het groen steekt niet verder uit het gevel- of dakvlak dan strikt noodzakelijk en wordt qua kleurstelling afgestemd op het achterliggende gevel- of dakvlak of is donker.

zonnepanelen

- Zonnepanelen worden zo dicht mogelijk tegen het dakvlak aangebracht en bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak;
- Op platte daken eventueel aanbrengen onder een hoek, zodanig dat ze zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit de straat (45 graden regel);
- Zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt.
- Daken kunnen als zonnedaken worden uitgevoerd (geïntegreerde systemen) in een donkere kleur. Blauw is niet toegestaan.

Voor overige objecten en categorieën wordt verwezen naar objectgerichte criteria en bijzondere criteria in Welstandsnota 2015.

2. Bijlage Kleurenpaletten

Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels en daken voor sfeer 9 – Klein Nooten zijn een aantal referentiebeelden opgenomen van houten bekleding en gevelmetselwerk.
De getoonde beelden zijn niet uitputtend, maar geven een goede indruk van de vereiste materialen. De referentiebeelden van de materialen vormen onderdeel van de welstandscriteria.

Aanvullend is zowel voor de gevel als de dakbedekking een kleurenpalet samengesteld op basis van het RAL classic coderingssysteem. Dit palet kan worden gebruikt om een gevoel te krijgen bij de kleurenrange van het beeldregieplan. Vanwege mogelijke kleurafwijkingen als gevolg van het beeldscherm of de printer, dient bij voorkeur een originele RAL waaier te worden geraadpleegd. De kleurenpaletten vormen richtinggevend onderdeel van de welstandscriteria.

De toe te passen materialen dienen vooraf altijd eerst bemonsterd te worden om te kunnen beoordelen of de kleur overeenkomt met de getoonde referentiebeelden en RAL kleuren.

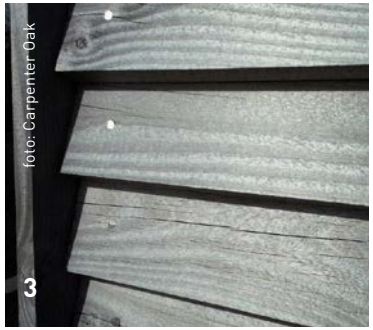
Kleurenpalet houten gevelbekleding sfeer 9 – Klein Nooten		
	RAL 7026	Granietgrijs
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 8025	Bleekbruin
	RAL 7039	Kwartsgrijs
	RAL 1019	Beigegrijs
	n.v.t.	Eigen houtkleur

ontwerp

Onder: referentiebeelden van houten gevelbekleding.
1. Black Out thermo opdekwerk, grenen zwart
2. European siding system, Hawaiian Charcoal (New Tech Wood)
3. horizontaal potdekselwerk, carpenter Oak
4. verticale open gevelbekleding, Robiniahout
5. verduurzaamd Fraké hout, Eurabo











Kleurenpalet gevelsteen sfeer 9 – Klein Nooten		
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartsgrijs
	RAL 7030	Steengrijs
	RAL 7034	Geelgrijs
	RAL 1020	Olijfgeel

Referentiebeelden van geschikt gevelmetselwerk.
1. ABC, KLinkergruppe, verblendklinker aquaterra, langformaat, rookzwart.
2. Wienerberger Famosa, Wasserstrich waalformaat authentiek genuanceerd.
3. Wienerberger Lumina Wasserstrich, langformaat, genuanceerd met okerachtige tinten.
4. Wienerberger, Archipolis Frostgrijs, strengpers
5. Terca, Agora Titaangrijs, waalformaat.







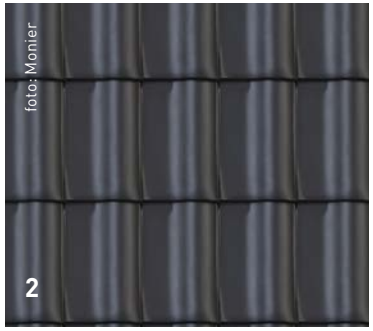




Kleurenpalet dakpannen sfeer 9- Klein Nooten		
	RAL 7021	Zwartgrijs
	RAL 7015	Leigrijs
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartsgrijs

1. Monier Bretagne, Engobe, Vlakke keramische dakpan, antraciet vol donker.
2. Monier Rubin 9V, Engobe, keramische dakpan, antraciet.
3. Monier, Bretagne, Moka, vlakke keramische dakpan,
4. Monier Tuile Plat, Engobe, platte keramische dakpan, kiezelgrijs.
5 en 6. Fragment van natuurriet licht en donker.
7. Fragment van dakpannen met geïntegreerde zonnecellen.











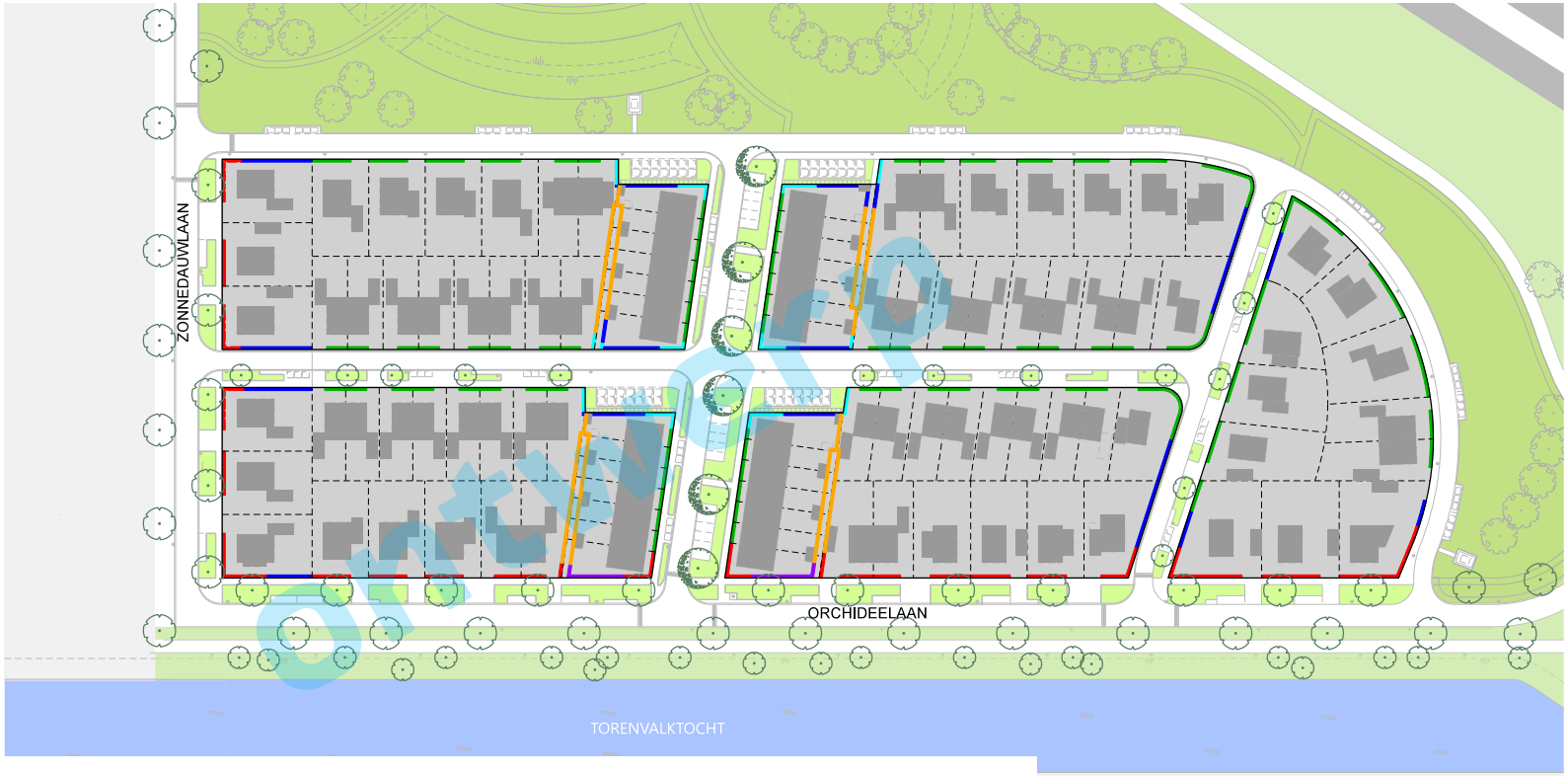




ontwerp

Bijlage 3. Kaart erfafscheidingen

Bijgaand de kaart erfafscheidingen behorend bij dit beeldregieplan.
De kaart vormt onlosmakelijk onderdeel van de welstandscriteria.



Hagen, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband)

Gemetselde tuinmuur, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm)
kleur afstemmen op woning'

Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 100 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop
De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur *

Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop
De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur *

Mee-ontworpen erfafscheiding in achterpaden en enkele tussengrenzen.
Ter beoordeling gemeente. hoogte 180 cm

Gemetselde tuinmuur met betonnen muurafdekker, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm) kleur afstemmen op woning'. Bovenop tuinmuur dubbelstaafmathekwerk, hoogte 120 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop *
Totale hoogte erfafscheiding 180 cm.

NB: toegangspoorten dienen in hetzelfde type hekwerk te worden meegenomen.
Indien de verkaveling wijzigt dan dienen erfafscheidingen in de geest van de aangegeven erfafscheidingen te worden aangepast.

* Langs bergingen en hekwerken +/- 25 cm ruimte op eigen erf vrijhouden, ten behoeve van van klimop-beplanting in volle grond.

Bijlage 4. Begrippenlijst

bebouwingsaccent
Deel van het gebouw dat een nadrukkelijke expressie heeft in de vorm van bijvoorbeeld een erker, groot raam, extra hoogte of bijzondere vorm, en hierdoor in het oog springt.

beeldkwaliteit, beeldregie
Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale woonmilieu middels een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

druiplijn
De druiplijn is synoniem aan het begrip goothoogte. De druiplijn is de laagste snijlijn van het dakvlak naar de gevel.

eigentijds
Met de huidige stand van de techniek en opvattingen over architectuur ontwerpen.

formele rooilijn
De voorgevels van de diverse gebouwen zijn volgens een vast patroon ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.

gootaanzet
De gootaanzet is het laagste punt van het esthetisch dakvlak. De gootaanzet kan lager liggen dan de daadwerkelijke dakgoot of druiplijn.

informele rooilijn
De voorgevels van de diverse gebouwen zijn willekeurig ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt. Zie formele rooilijn.

interieurs
In Warande wordt de bebouwing achter de lanen ook wel de interieurs genoemd. Achter de laanbebouwing kan een specifiek binnenmilieu worden gerealiseerd, een reeks stille, verborgen en uitgesproken woonmilieus.

korrel(grootte)
Grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een buurt is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel. De korrel of korrelgrootte staat los van het exacte aantal woningen.

landelijk dorps (bouwstijl)
Een bouwstijl die refereert aan de landelijke, agrarische woningen in het buitengebied. In dit beeldregieplan betekent dat een woning met een zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de straat staat en een lage gootaanzet. Het materiaalgebruik bestaat uit een houten gevelbekleding, eventueel in combinatie met metselwerk, bestaande uit rustige en natuurlijke tinten. De kap wordt afgedekt met grijze dakpannen of met riet.

orthogonaal
rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

negge
De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

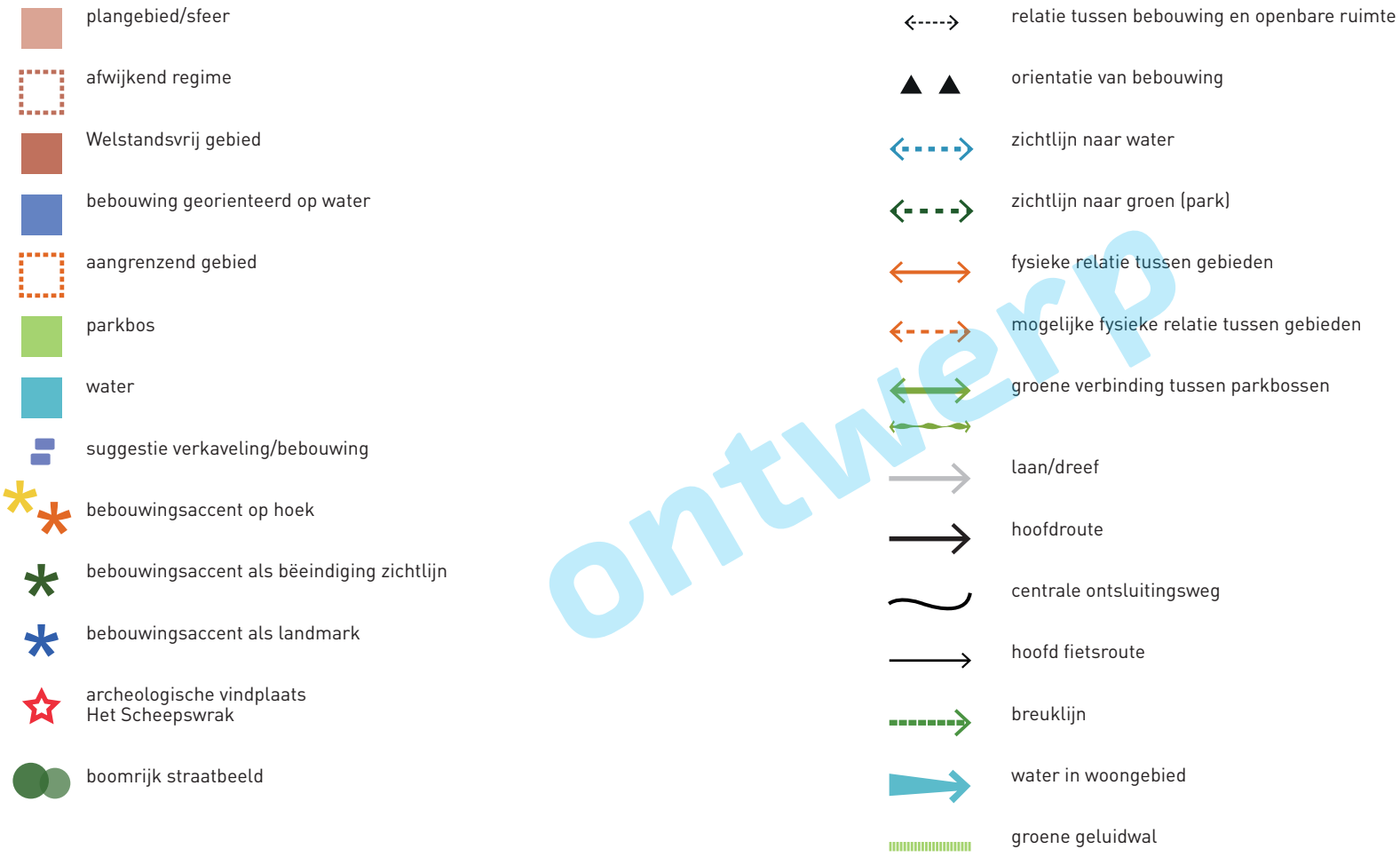
plint/ gevelplint
Lage lijst onderlangs een buitengevel.

sfeer
In de context van dit beeldregieplan wordt met sfeer of woonsfeer een gebied bedoeld met een eigen uitstraling en thematiek of bouwstijl. Iedere woonsfeer kent eigen welstandscriteria.

trendsetter/ trendvolger
Voor relatief kleine uitbreidingen zoals een dakkapel, dakopbouw of erker wordt aan architecten gevraagd om een trendsetter te ontwerpen. De eerstvolgende bouwaanvraag voor een dakkapel binnen hetzelfde project of bouwblok wordt de trendvolger. Het ontwerp van de trendsetter is leidend. Hiermee blijft de samenhang in het straatbeeld behouden.

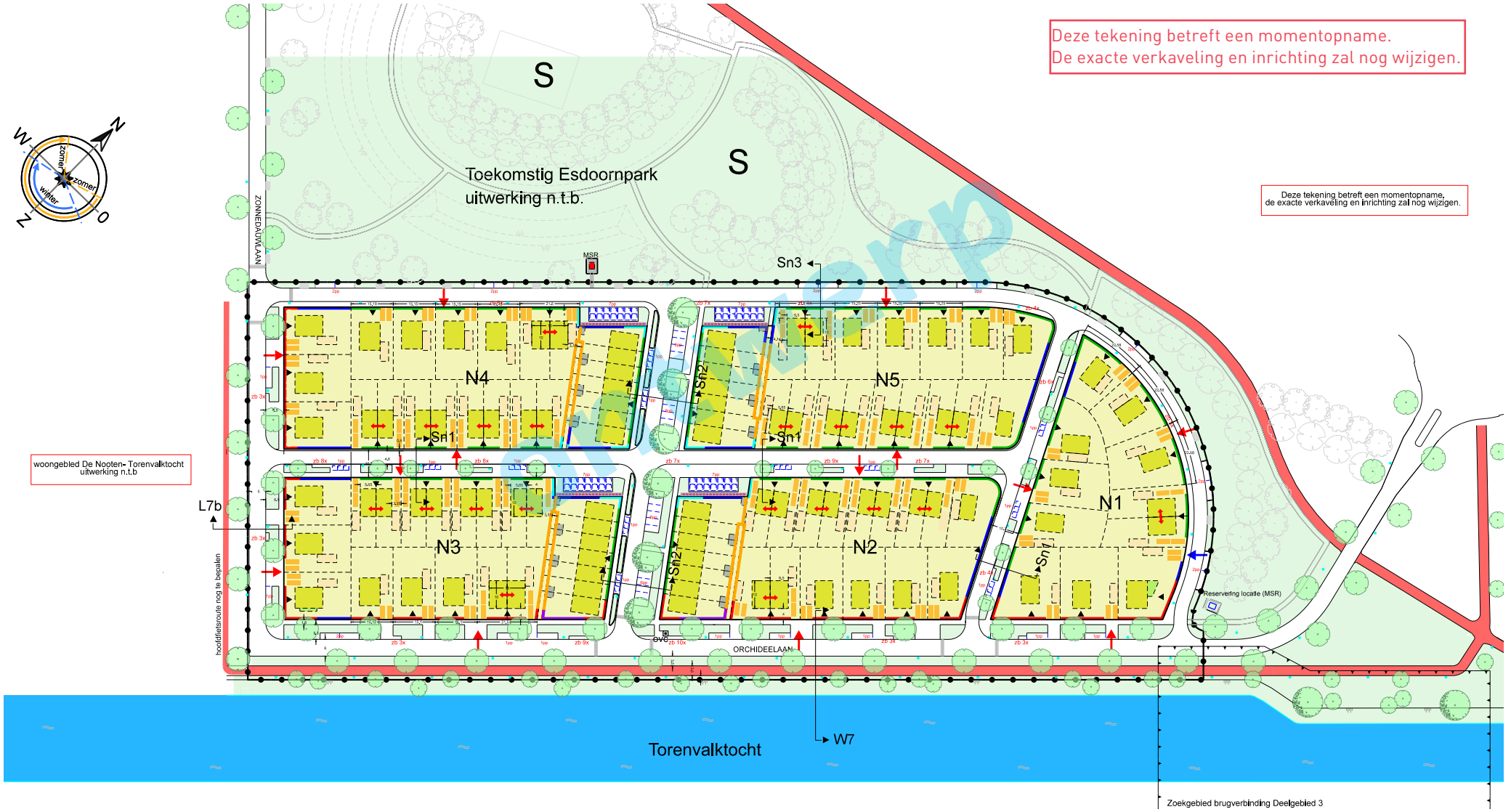
ontwerp

Bijlage 5. legenda kaart hoofdopzet



ontwerp

Bijlage 6. Stedenbouwkundig plan



Legenda

- Plangrens
- Suggestie bebouwing
- Woonomgevingsplan (indicatie inrichting openbare ruimte)
- Fietspad
- Parkeerplaats in de openbare ruimte
- Verplichte parkeerplaats op eigen terrein
- Boom
- Haag of hoge heesterbeplanting
- Groenvoorziening
- Water
- Hoofdgebouw
- Mogelijkheid garage
- Erker/ultbouw
- Berging
- Lichtmast
- OVC — Ondergrondse vuilcontainer voor restafval
- MSR — Trafo ruimte (MSR)
- Reservering locatie (MSR)
- S — Speelplaats conform speelplekkenkaart Warande

- Ontsluitingzijde parkeren op eigen erf
- Specifieke ontsluitingszijde op eigen erf bij hoekwoning
- So3 — Profiel (zie tekening 34-5.1.2-2-8711)
- Entreezijde van de woningen
- 1pp — Max. aantal parkeerplaatsen openbare ruimte
- zb — Indicatieve aanbiedlocatie vuilcontainers

Criteria erfafscheidingen De Nooten

- Hagen, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband)
- Gemetselde tuinmuur, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm) kleur afstemmen op woning'
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 100 cm, kleur RAL 7021, begroeld met klimop *
  De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeld met klimop *
  De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Mee-ontworpen erfafscheiding in achterpaden en enkele tussengrenzen.
  Ter beoordeling gemeente. hoogte 180 cm
- Gemetselde tuinmuur met betonnen muurafdekker, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm) kleur afstemmen op woning'. Bovenop tuinmuur dubbelstaafmathekwerk, hoogte 120 cm, kleur RAL 7021, begroeld met klimop *
  Totale hoogte erfafscheiding 180 cm.

NB: toegangspoorten dienen in hetzelfde type hekwerk te worden meegenomen.
Indien de verkaveling wijzigt dan dienen erfafscheidingen in de geest van de aangegeven erfafscheidingen te worden aangepast.

* Langs bergingen en hekwerken +/- 25 cm ruimte op eigen erf vrijhouden, ten behoeve van van klimop-beplanting in volle grond.

ontwerp





Colofon

Cluster Stedenbouw en Landschap

Ronnie Zijp

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
E-mail: gemeente@lelystad.nl
www.lelystad.nl - www.warande.nl

Ontwerp
27 september 2021

gemeente Lelystad

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, genoemd in Bijlage 1, dat in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.2 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 achtererfgebied
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bed- and-breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.11 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

1.14 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.17 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 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;

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

1.21 buidelwoning
een onzelfstandige woonruimte in een woning, bedoeld voor de inwoning van ten hoogste 2 personen die in een bestaande sociale relatie staan ten opzichte van de hoofdbewoner(s);

1.22 carport:
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, bestaande uit een ruimte van lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt en die van ten hoogste 2 aaneengebouwde wanden is voorzien;

1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 dakopbouw:
een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.27 eigen toegang
een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer;

1.28 erf:
het binnen de (woon) bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uizondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.29 extensief dagrecreatief medegebruik
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;

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

1.31 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.32 hoofdbewoner
de eigenaar of huurder van de woning die daar zijn hoofdverblijf heeft;

1.33 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn functie, constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.34 hoofdverblijf
a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.35 huishouden
de leefvorm van een alleenstaande, een gezin of daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm, waaronder mede begrepen:

a. de inwoning van ten hoogste 2 personen die in een bestaande sociale relatie staan ten opzichte van de hoofdbewoner(s) (buidelwoningsregeling) of
b. de inwoning van ten hoogste 1 persoon waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is en waarbij de hoofdbewoner ten minste 50% van het gebruiksoppervlak bewoont (hospitaregeling);

1.36 kamerbewoning
een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte;

1.37 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kap:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

a. het uiterlijk van de betreffende (bedrijfs)woning niet wordt aangetast;
b. reclame-uitingen tot ten hoogste 0,5 m^2 worden aangebracht;
c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat sprake zal zijn van maximaal 2 werkplekken;
d. het niet gaat om vormen van horeca;
e. geen onevenredige verkeers- en of parkeeroverlast zal ontstaan (voor het omliggende woongebied);
f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een omgevingsvergunning of meldingsplicht nodig is;
g. geen detailhandel zal plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden geproduceerd, bewerkt of hersteld;

1.40 kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.41 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een aqua-, navi- of viaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.42 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.43 mantelzorg:
het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn;

1.44 milieusituatie:
de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.45 nok:
het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.46 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.47 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gasreduceerstations, pompstations, gemalen, telefooncellen, zendmasten en middelen voor (ondergrondse) afvalinzameling;

1.48 onderkomen
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.49 onzelfstandige woonruimte
woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

1.50 openbaar gebied
wegen, voet- of fietspaden, water en/of groen;

1.51 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.52 perceelgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.53 permanente bewoning
bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.54 plan:
het bestemmingsplan Warande - Klein Nooten met identificatienummer NL.IMRO.0995.BP00087-VG01 van de gemeente Lelystad;

1.55 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.56 recreatievoorziening
een al dan niet gebouwde of aangelegde voorziening die gericht is op ontspanning in de vrije tijd;

1.57 recreatieve bewoning
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.58 rijstrook:
een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

1.59 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 stacaravan:
een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken;

1.61 standplaats:
een plek waar ambulante handelaren een dagdeel, een dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen;

1.62 straat- en bebouwingsbeeld:
een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.63 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.64 verkeersveiligheid:
de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.65 voorgevel:
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;

1.66 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;

1.67 voorterrein:
dat deel van het bouwperceel dat vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen ligt;

1.68 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.69 woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.70 woonsituatie:
een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder;

1.71 woningsplitsing
een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woingen ontstaan.

1.72 woonruimte
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden;

1.73 zelfstandige woonruimte
woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:
vanaf het dichtstbijzijnde punt van een (hoofd)gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkbossen en grootschalig groen;
b. voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, verhardingen ten behoeve van lokaal verkeer, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, water,kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. voor gebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van ten hoogste 4 m en een bebouwingspercentage per bestemmingsvlak van ten hoogste 5%;
b. binnen elk bestemmingsvlak kan één Jongeren ontmoetingsplek worden gebouwd ten behoeve van jongeren met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een Jongeren ontmoetingsplek ten hoogste bedraagt 3 m.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterpartijen;
b. oevers;
c. één overkluizing;
d. bermen en beplanting;
e. extensief dagrecreatief medegebruik;
f. recreatie;
g. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 12 m bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reservering brug' mag één overkluizing worden gerealiseerd met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m, ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als aanlegplaats voor woonboten en plezierjachten.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en/of in combinatie met een buidelwoning; met dien verstande dat het aantal woningen met bijbehorende voor- en andere tuinen of erven niet meer mag bedragen dan 115;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. parkeervoorzieningen, waarbij voldaan dient te worden aan het bepaalde in Artikel 10;

met de daarbijbehorende:

d. wegen, straten en paden;
e. groenvoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. water;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. kunstobjecten;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bouw- en reclameborden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

a. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

a. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - w1' het woningtype: rijenwoningen, gerealiseerd mag worden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - w2' het woningtype: twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd mag worden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - w2, w3' de woningtypen: twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - w3' het woningtype: vrijstaande woningen gerealiseerd mag worden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - w4' het woningtype: Tiny Houses (vrijstaand) gerealiseerd mag worden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reservering brug' een brug gerealiseerd mag worden met een bouwhoogte van ten hoogste 6.0 meter, ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
h. het bruto vloeroppervlakte van woningtype 4 Tiny Houses, bedraagt ten hoogste 50 m2;
i. hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap;
j. ten aanzien van de dakhelling van de kap gelden per woningtype de dakhellingen die zijn aangegeven in 'Tabel woningtypen, Bestemmingsplan Warande - Klein Nooten';
k. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
l. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de

aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

m. ten aanzien van het bouwen op het bouwperceel gelden de regels uit onderstaande tabel 'Tabel woningtypen, Bestemmingsplan Warande - Klein Nooten';

Tabel woningtypen, Bestemmingsplan Warande - Klein Nooten

Woningtype	I. Afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens	II. Afstand hoofdgebouw tot achterste perceelgrens	III. Maximaal bebouwingspercentage hoofdgebouw	IV. hellingspercentage kap	V. Maximale korrelgrootte per gebouw-eenheid
W1: Rijwoningen	Hoekwoning: =1,5 meter 0,0 meter aan andere zijde Tussenwoning: 0,0 meter	minimaal 7,0 meter	40%	Minimaal 25º en maximaal 85º	8 woningen
W2: Twéé-onder-één-kap	= 3,0 meter aan één zijde; 0,0 meter aan andere zijde	minimaal 7,0 meter	30%	Minimaal 25º en maximaal 85º	2 woningen
W3: Vrijstaand	= 3,0 meter aan beide zijden.	minimaal 7,0 meter	30%	Minimaal 25º en maximaal 85º	1 woning
W4: Tiny House (vrijstaand)	= 2,0 meter aan beide zijden.	minimaal 4 meter	30%	Minimaal 20º en maximaal 45º	1 woning
De minimale afstand van het hoofdgebouw naar perceelgrenzen aan de openbare ruimte is aangegeven in de verbeelding					

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd
b. aan-, uit- en bijgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het achtererfgebied
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal voldoen aan de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50 m2 bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m2 of minder bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m2 bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m2 bedraagt;
    3. in afwijking van het genoemde onder a en b mag bij woningtype 4 (W4) de

gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw ten hoogste 50 % van het bebouwingsgebied bedragen

d. de diepte van een aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw zal tot ten hoogste 4,00 m bedragen;
e. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen en is niet hoger dan het hoofdgebouw;
f. een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dient voorzien te zijn van een plat dak, tenzij een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd, in welk geval een kap is toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw of het aangebouwd bijgebouw ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m zal bedragen, met een maximum van 5,00 m;
g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
i. in afwijking van het bepaalde in lid onder a t/m h, gelden ten aanzien van carports de volgende regels;
    1. de oppervlakte zal ten hoogste 25m2 bedragen;
    2. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
    3. carports dienen gerealiseerd te worden in het achtererfgebied, of buiten het achtererfgebied mits zij worden gerealiseerd vóór een garage en de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5m bedraagt.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bouwperceel ten hoogste 2 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. de Tabel woningtypen onder 5.2.1 sub j., Hoofdgebouwen, de bouwregels ter zake van de aangegeven dakheillingen;
b. artikel 5.2.1 sub k., ten behoeve van het afwijken van de in de verbeelding aangegeven goothoogten voor woningtypen w1, w2 en w3 tot ten hoogste 6 meter;
c. artikel 5.2.1 sub k. ten behoeve van het afwijken van de in de verbeelding aangegeven goothoogte voor woningtype w4 tot ten hoogste 4 meter;
d. de bouwregels ten behoeve van het doorbreken van de dakgoot over een breedte van ten hoogste 20% van het betreffende dakvlak tot ten hoogste 3 meter boven de dakgoot.

e. artikel 5.2.1 sub m., ten behoeve van het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen voor woningtype W1, waarbij geldt dat deze afstand ten hoogste 20% mag worden overschreden;
f. artikel 5.2.1., sub m., ten behoeve van het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen voor woningtype w2 en w3 tot 2,5 meter;
g. artikel 5.2.2.,sub c., in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m^2 mits:
    1. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) mindervalide(n);
    2. de noodzaak voor de extra bebouwing wordt aangetoond door een daartoe strekkende verklaring van het Centraal Indicatieorgaan voor de Zorg (CIZ);
h. artikel 5.2.3.,sub b., en toestaan dat de bouwhoogte van een erfafscheiding in het voorerfgebied op tenminste 1m achter de voorgevel, maximaal 2m bedraagt;
i. artikel 5.2.2., sub b., en toestaan dat aan- en uit- en bijgebouwen buiten het achtererfgebied kunnen worden gebouwd;
j. artikel 5.2.2., en toestaan dat erkers, veranda's en carports worden gebouwd buiten het achtererfgebied mits:
    1. de afstand van de erker, veranda of carport tot de voorste perceelsgrens ten minste 2,5 m. bedraagt;
    2. de carport wordt geplaatst vóór een garage;
    3. de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden.

5.3.1 Afwijkingsregels woningtypen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de Tabel woningtypen onder 5.2.1. Hoofdgebouwen en worden toegestaan dat:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – wonen 2", twee-onder-één-kapwoningen, woningtype w3: vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - wonen 3", vrijstaande woningen, woningtype w2: twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – wonen 4", woningtype: Tiny Houses, woningtype w3: vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m^2;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;

2. meer bedraagt dan 100 m², indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
3. meer bedraagt dan 50 m², indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of een buidelwoning, zodanig dat de dit leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van de bij een aan-huis-verbonden-beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit toegestane detailhandel.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. het bepaalde in lid 5.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
   1. maximaal acht slaapplaatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
   2. de kamers deel uit maken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
   3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
   4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
   5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m² mag bedragen;
   6. de bed & breakfast dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- , goot- en kroonlijsten, overstekende daken, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 m bedraagt.

7.2 Algemene bouwregel

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente of recreatieve bewoning;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, zand, grond en bodemspecie, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden voor de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
e. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden als standplaats;
i. het gebruik van een woning die leidt tot woningsplitsing of tot kamerbewoning ten behoeve van de huisvesting van meer dan één huishouden.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels voor kamerbewoning ten behoeve van bijzondere woonvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 8.1 lid i. ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de beleidsregel 'Woningsplitsing en Kamerverhuur Lelystad', zoals vastgesteld op 26 maart 2019, dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde, respectievelijk vervangende beleidsregel;
b. deze afwijking uitsluitend mag worden verleend voor kamerbewoning als bijzondere woonvorm;
c. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
d. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentage;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 20%;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
f. de bouw van kunstobjecten voor zover deze kunstobjecten bijdragen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
g. de bouw van nutsgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlak van ten hoogste 50 m2;
h. de bouw van een nutsgebouw ten behoeve van een bioreactor, met een bouwhoogte van ten hoogste 4.0 meter en een oppervlak van ten hoogste 200 m2

Artikel 10 Overige algemene regels

10.1 Parkeerregels

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Voor de parkeernormen en rekenwaarden gelden de waarden zoals opgenomen in tabel A en B onderstaand.

b. Voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per woning gelden de parkeernormen en rekenwaarden uit de onderstaande tabellen A en B. De parkeernormen en rekenwaarden zijn gekoppeld aan de woningtypen w1, w2, w3 en w4, zoals aangegeven in artikel 5.

Tabel A: Parkeernormen (conform parkeerbeleidsplan Lelystad 2009)		
Prijsklasse	**Woningtype**	**parkeernorm**
Tot 225.000 euro	W1 (Rijwoningen W4 (Tiny Houses)	1,6
Tot 225.000- 300.000 euro	W2 Twee-onder-één-kap	1,8
> 300.000 euro	W3 (Vrijstaand)	2,0

NB: Voor de parkeernorm is het woningtype bepalend. Prijsklassen dienen ter indicatie.

Tabel B: Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein – Warande (2011)

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Rekenwaarde	Afmetingen parkeren op eigen erf
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit ≥ 5,0 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 3,0 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 3,20 meter breed.
Enkele oprit met garage	2	1,0	oprit ≥ 5,0 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 3,0 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 3,20 meter breed.
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit ≥ 5,0 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 4,5 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 5,20 meter breed.
Dubbele oprit met garage	3	1,8	oprit ≥ 5,0 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 4,5 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 5,20 meter breed.
Zeer lange oprit zonder garage	2	1,4	Oprit ≥ 12 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 3,0 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 3,20 meter breed.
Zeer lange oprit, minimaal 12 meter, met garage	3	1,7	oprit ≥ 12 meter lang, zonder belendende gevel: ≥ 3,0 meter breed. Met belendende gevel: ≥ 3,20 meter breed.

Garage moet ook gelezen worden als carport.
Gevel moet ook worden gelezen als bouwwerk met vergelijkbaar effect als gevel.

10.1.1 Afwijken parkeerregels

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 Parkeerregels:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid a. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., 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.

d. Sublid a. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Warande Klein Nooten.

Behorend bij het besluit van de gemeenteraad d.d. <datum>.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

LIJST VAN AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN EN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Aan-huis-verbonden beroepen

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, massagesalon, spirituele functies enz.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:
- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kledingmakerij, waaronder:
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, waaronder:
- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn auto- en motorreparatiebedrijven uitgezonderd.

Overige dienstverlening, waaronder:
- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Onderwijs, waaronder:
- autorijschool;
- naaicursus;
- computercursus;
- internetbedrijven;

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgesloten.