

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan
'Lelystad – Kraaienhof'



Afdeling: Omgevingsplan en Vergunningen
Auteurs : C.A.P. Brinkers
Datum: 8 april 2024
Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Formele aspecten zienswijzen	3
3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen	5
1. Zienswijzen (rechts)personen 1-22 en 24-113	5
2. Zienswijze (rechts)persoon 23	14
4. Conclusie zienswijzen	14
5. Ambtshalve wijzigingen	14

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Lelystad – Kraaienhof' heeft vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Van de ter inzagelegging is op 20 december 2023 kennisgegeven in de Flevopost en in het Gemeenteblad (2023, 545121). Daarin werd vermeld dat gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging eenieder zijn/haar zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan naar voren kon brengen bij de gemeenteraad van Lelystad.

Er zijn 113 zienswijzen ingediend. In paragraaf 3 van deze nota worden deze zienswijzen kenbaar gemaakt en voorzien van een antwoord.

2. Formele aspecten zienswijzen

De volgende (rechts)personen hebben op het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze ingediend.

nr.	Adressant	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
2.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
3.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
4.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
5.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
6.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
7.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
8.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
9.		(bekend bij de gemeente)			21-01-2024
10.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
11.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
12.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
13.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
14.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
15.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
16.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
17.		(bekend bij de gemeente)			22-01-2024
18.		(bekend bij de gemeente)			23-01-2024
19.		(bekend bij de gemeente)			23-01-2024
20.		(bekend bij de gemeente)			24-01-2024
21.		(bekend bij de gemeente)			24-01-2024
22.		(bekend bij de gemeente)			24-01-2024
23.	Waterschap Zuiderzeeland	Lindelaan 20	8224 KT	Lelystad	24-01-2024
24.		(bekend bij de gemeente)			25-01-2024
25.		(bekend bij de gemeente)			25-01-2024
26.		(bekend bij de gemeente)			26-01-2024
27.		(bekend bij de gemeente)			26-01-2024

28.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
29.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
30.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
31.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
32.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
33.	(bekend bij de gemeente)	26-01-2024
34.	(bekend bij de gemeente)	27-01-2024
35.	(bekend bij de gemeente)	27-01-2024
36.	(bekend bij de gemeente)	27-01-2024
37.	(bekend bij de gemeente)	27-01-2024
38.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
39.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
40.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
41.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
42.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
43.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
44.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
45.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
46.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
47.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
48.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
49.	(bekend bij de gemeente)	28-01-2024
50.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
51.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
52.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
53.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
54.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
55.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
56.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
57.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
58.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
59.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
60.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
61.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
62.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
63.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
64.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
65.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
66.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
67.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
68.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
69.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
70.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
71.	(bekend bij de gemeente)	29-01-2024
72.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
73.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
74.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
75.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
76.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
77.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024

78.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
79.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
80.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
81.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
82.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
83.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
84.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
85.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
86.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
87.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
88.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
89.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
90.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
91.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
92.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
93.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
94.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
95.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
96.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
97.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
98.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
99.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
100.	(bekend bij de gemeente)	30-01-2024
101.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
102.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
103.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
104.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
105.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
106.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
107.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
108.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
109.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
110.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
111.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
112.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024
113.	(bekend bij de gemeente)	31-01-2024

Bovenstaande zienswijzen zijn voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan, te weten voor 1 februari 2024, bij de gemeente ingekomen. De zienswijzen zijn daarom tijdig ontvangen en ontvankelijk.

3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. Zienswijzen (rechts)personen 1-22 en 24-113

De zienswijzen ingediend door (rechts)personen 1-22 en 24-113 omvatten veelal dezelfde argumenten en worden daarom gezamenlijk inhoudelijk behandeld.

Zienswijze 1

Inpassing in de wijk. De voorgenomen plannen passen op geen enkele manier in het landschappelijk beeld van Lelystad Buitenhof, waar over het algemeen sprake is van een beeld van ruimte, groen, water en woningbouw op aanmerkelijke afstand van de dreven. Met de voorgenomen plannen zal een beeld ontstaan van harde en hoge bebouwing in plaats van laagbouw in een weids groen beeld. Een appartementencomplex bij de haven als landmark is passend, maar een verdere verdichting niet.

De ligging van het beoogde appartementencomplex is de entree van de wijk en deze wordt er op een zeer negatieve wijze door aangetast: de opzet van een solitair hoofdgebouw met recreatieve faciliteiten voor Buitenhof gaat met deze plannen volledig verloren. De schaal en hoogte van het beoogde appartementencomplex zijn daarnaast niet in overeenstemming met de omliggende bebouwing. Een dergelijk kolossaal appartementencomplex doet sterke afbreuk aan de opzet van de wijk met vrijstaande of geschakelde villa's en zal een toename van schaduwwerking veroorzaken, waardoor er minder zon doorkomt. Verder worden met de voorgenomen plannen de zichtlijnen en het groen en open karakter van de wijk aangetast. Het uitzicht op andere delen van het park zal verminderen en sommige woningen zullen uitzicht krijgen op het beoogde appartementencomplex of de nabijgelegen speeltuin. Dit is onwenselijk. Ook zal er een grote scheiding tussen de golfbanen zijn. Al met al zal het beoogde appartementencomplex aanzienlijke gevolgen hebben voor het bestaande straatbeeld en daarmee het woongenot van de bewoners.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' (het vigerende moederplan), dat de planologische basis vormt voor het gebied, kent geen specifiek landschappelijk beeld binnen de bestemming Recreatie, waarbinnen het onderhavige wijzigingsplan is gelegen. De landschappelijke uitstraling van het gebied Lelystad Buitenhof wordt bepaald door de parkachtige invulling van het (semi-)openbaar gebied met groenzones met grote watergangen, waterpartijen, wandelpaden, bruggen, speelvoorzieningen en andere recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld golf. Invulling van de bestemmingsvlakken die aangewezen zijn voor bebouwing, zoals ook het bestemmingsvlak 'Recreatie' in het vigerende bestemmingsplan, heeft geen invloed op het beoogde landschappelijke beeld. Daar komt bij dat in het beeldkwaliteitsplan van het vigerende moederplan 'Lelystad-Buitenhof'(afbeelding 5 in bijlage van de toelichting) het gebied met de bestemming "Recreatie" duidelijk gemarkeerd is als gebied waar bebouwing mogelijk is.

De stellingname dat de ligging van het beoogde appartementencomplex de entree van de wijk in een zeer negatieve wijze aantast, kunnen wij niet volgen. Met het wijzigingsplan is namelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Door voor beide gebouwen op het perceel (bestaande gebouw met zwembad en het beoogde appartementencomplex) één ontsluiting te maken op de Kraaienhof in het verlengde van de Beerninkholt, wordt de lommerrijke laan (zie afbeelding 6 onder B in het beeldkwaliteitsplan) doorgezet tot in het plangebied.

Hiermee wordt de in het moederplan bepaalde landschappelijke uitstraling versterkt. Uit stedenbouwkundig oogmerk doet het te realiseren appartementengebouw recht aan zijn omgeving en past het binnen zijn omgeving en schaalgrootte als landmark. Verder worden de twee, toekomstig, naast elkaar gelegen gebouwen verbonden door een groen verbindingselement en heeft het groen om het te realiseren appartementengebouw aansluiting met haar omgeving. De inrichting van de openbare ruimte doet mee in de woon- en belevingskwaliteit van het omliggende landschap. De combinatie van deze gebouwen vormen toekomstig het hart van Buitenhof Lelystad. De bouwhoogte zal slechts beperkt hoger zijn dan de omliggende woonomgeving. De hoogte is niet van invloed op de zonbeleving van de aanliggende woonbebouwing dan wel tuinen.

Als gevolg van het wijzigingsplan nemen de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende moederplan ('Lelystad-Buitenhof') af. In het moederplan kent het plangebied de bestemming "Recreatie". Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van ca. 7300m². In dit bestemmingsvlak mag ca. 6200m² (85%) bebouwing worden opgericht met een hoogte van 12 meter en mogelijkheid tot 10% afwijken (=13.20m). Het wijzigingsplan, dat volledig in het bestemmingsvlak "Recreatie" is gelegen, kent een oppervlakte van ca. 2875m². Van dit vlak mag 1430m² worden bebouwd. Dit is veel minder dan de 85% bebouwing van het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het vigerende moederplan. Er is derhalve geen sprake van verdichting ten opzichte van het vigerende moederplan.

Ter plaatse van het beoogde appartementencomplex is reeds in het vigerende moederplan bebouwing voorzien. Indien en voor zover het gebied beschouwd wordt als 'de entree van de wijk' zijn wij – zoals reeds hiervoor geduid – niet van mening dat er sprake is van een aantasting van de entree. Op grond van de regels van het vigerende moederplan was de beoogde bouw massa al mogelijk. Omdat de bouw massa ter plaatse al voorzien was, is er ook geen sprake van aantasting van het beoogde stedenbouwkundige beeld van het gebied. De bebouwing sluit aan op de architectuur van het beeldkwaliteitsplan en het nieuw te bouwen appartementencomplex sluit in zijn uitstraling aan bij het bestaande gebouw. In de toelichting van het moederplan, meer in het bijzonder bijlage 1 bij deze toelichting en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting van het vigerende moederplan), is ook ter plaatse van het nu beoogde appartementencomplex een bouw massa voorzien. Er is dus ook geen sprake van aantasting van zichtlijnen of het karakter van de wijk. De beoogde bouw massa was reeds voorzien in het vigerende moederplan en ook het beoogde gebruik (wonen) in de bouw massa was in de vorm van de wijzigingsbevoegdheid eveneens voorzien in het moederplan. De regels voor het wijzigingsplan zijn in het moederplan opgenomen als bijlage 2 bij de regels van het vigerende moederplan. De gemeenteraad heeft hier dus al bij de vaststelling van het moederplan bepaald dat een dergelijk plan past in het gebied. Eventuele effecten op de omgeving wijken derhalve niet af van de beoogde situatie in het moederplan.

Zienswijze 2

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof'. De voorgenomen wijziging tot het omzetten van de bestemming "Recreatie" naar "Wonen –

Wooncentrum” is in strijd met het door de gemeenteraad op 11 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat er geen reguliere woningen gebouwd mogen worden binnen de bestemming “Recreatie”. Daarnaast is vastgelegd dat er 9.081 m² aan grond met de bestemming “Recreatie” aanwezig dient te zijn. Na doorvoering van de voorgenomen wijziging zal er nog maar 7.999 m² aan grond met de bestemming “Recreatie” aanwezig zijn. Het doorvoeren van de voorgenomen wijziging is daarmee in strijd met het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’. Daar komt bij dat er geen mogelijkheid is om gebruik te maken van de zogeheten “wijzigingsbevoegdheid” die is opgenomen in artikel 4.4 van het bestemmingsplan. De voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen immers, ingevolge artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Reactie gemeente

In artikel 4.4 van het vigerende bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de in het wijzigingsplan voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. In dit artikel staat dat het college de bestemming “Recreatie” kan wijzigingen in “Wonen – Wooncentrum” als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er is geen regel of voorwaarde opgenomen omtrent een minimum oppervlak aan aanwezige recreatiegrond. Zoals in artikel 2.4 van de toelichting van het wijzigingsplan is aangegeven is het wijzigingsplan getoetst aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen optreden ten aanzien van deze aspecten. Daarmee wordt voldaan aan de wijzigingscriteria en, als gevolg daarvan, aan de regels van het bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’.

Daarnaast is er reeds door de gemeenteraad ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ geanticipeerd op het realiseren van het beoogde appartementencomplex en het beoogde gebruik (wonen) reeds voorzien door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. De regels voor het wijzigingsplan zijn in het bestemmingsplan opgenomen als bijlage 2 bij de regels van het plan. De gemeenteraad heeft dus al bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ bepaald dat de voorgenomen ontwikkeling – onder de juiste condities - planologisch wenselijk is. Eventuele gevolgen hiervan op de omgeving wijken derhalve niet af van de beoogde situatie in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Verdwijnen van de bestemming “Recreatie”. De voorgenomen wijziging tot het omzetten van de bestemming “Recreatie” naar “Wonen – Wooncentrum” gaat ten koste van de ruimte voor recreatie. Binnen het door de gemeenteraad op 11 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ was het percentage aan recreatiegrond minimaal: 1,45% (9.081 m²). Ruimte voor recreatie was in de wijk met name gepland rondom het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw op Buitenhof heeft een

recreatieve bestemming (zwembad, fitnesszaal, etc.). De ontwikkelaar heeft dit gebouw het afgelopen jaar verkocht aan een uitbater, waardoor de recreatieve voorzieningen in het hoofdgebouw een besloten karakter hebben gekregen met openings- en sluitingstijden. Hierdoor is de ruimte voor recreatie functioneel verminderd. Na doorvoering van de voorgenomen wijziging is de ruimte voor recreatie in de wijk al bijna helemaal verdwenen, op een aantal slecht onderhouden sportveldjes na. De voorliggende plannen voorzien op geen enkele manier in compensatie voor het verlies aan ruimte voor recreatie.

Reactie gemeente

In artikel 4.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de in het wijzigingsplan voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. In dit artikel staat dat het college de bestemming "Recreatie" kan wijzigingen in "Wonen – Wooncentrum" als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er is geen voorwaarde opgenomen omtrent compensatie voor het verlies aan recreatiegrond. Compensatie hieromtrent vormt zodoende geen afwegingskader voor deze planologische wijziging. Bovendien zullen de voorgenomen plannen voornamelijk op een bestaand parkeerterrein gerealiseerd worden waar de mogelijkheid tot recreatie al beperkt was.

Het besloten karakter van het hoofdgebouw op het Buitenhof doet geen afbreuk aan het feit dat de grond bestemd is voor recreatie. De stellingname dat de bestemming 'Recreatie' openbaar dient te zijn, hetgeen wij opmaken uit de naar voren gebrachte zienswijze, volgen wij niet. Daarnaast valt het hoofdgebouw buiten de omvang van dit wijzigingsplan.

Zienswijze 4

Toename van verkeersproblematiek. Realisatie van het beoogde appartementencomplex zal leiden tot een toename in de aantallen bewoners op het Buitenhof. Daar komt bovenop dat het appartementencomplex een zorgfunctie schijnt te krijgen. Hierdoor zal er ook een toename in de vraag naar de aanwezigheid van zorgaanbieders op het Buitenhof zijn. Dit heeft als effect dat de verkeersbewegingen over de nu al als zeer druk ervaren (enige) toegangsweg zullen vermeerderen. Hierdoor zal er extra verkeersoverlast en geluidsoverlast zijn en zullen er parkeerproblemen en onveilige verkeerssituaties ontstaan in de straten rondom het appartementencomplex. Dit probleem is nu al groot en er is in de voorgenomen plannen onvoldoende aandacht besteed aan het oplossen van dit huidige, en met deze plannen groeiende, probleem.

Reactie gemeente

Zoals in paragraaf 2.3 van de toelichting van het plan is aangegeven heeft de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te verwerken, waardoor er geen belemmeringen zullen ontstaan in de verkeersafwikkeling. Het klopt dat de extra woonbestemming en daarmee de toename van aantallen bewoners meer verkeersbewegingen zal genereren, waardoor

de intensiteit stijgt. De beoogde 22 appartementen zullen ca. max. 165 nieuwe verkeersbewegingen per etmaal veroorzaken. Deze 165 extra verkeersbewegingen doen de Beerninkholt aan om te ontsluiten. De Beerninkholt is een gebiedsontsluitingsweg type 2 binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 50 km/h. De capaciteit van deze weg ligt tussen de 6.000 en 15.000 motorvoertuigen per etmaal. De exacte capaciteit van de weg is afhankelijk van de lengte/rechtstand en het aantal kruispunten op het wegvak. Gezien de Beerninkholt een lange rechtstand en op het wegvak zelf geen kruispunten heeft zal de capaciteit van deze weg dichtbij de 15.000 motorvoertuigen per etmaal liggen.

In 2020 is er voor het laatst een telling gedaan op de Beerninkholt. De intensiteit was op dat moment ca. 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Intussen zijn er meer woningen gerealiseerd met als gevolg dat het aantal verkeersbewegingen ook is toegenomen. Hierbij kan uitgegaan worden van een factor 2 of 3. Uitgaande van factor 3 zou de intensiteit ca. 4.800 zijn, af te ronden naar 5.000. De intensiteit van de Beerninkholt nadert de capaciteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal dus niet.

Ten overvloede kan nog worden vermeld dat het aantal verkeersbewegingen dat het beoogde appartementencomplex zal genereren, naar verwachting kleiner is dan wanneer er op locatie een recreatieve voorziening wordt gerealiseerd.

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het plan is ook aangegeven dat er op locatie 44 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, waarvan 25 in de stallingsruimte voor auto's en 19 op het voorterrein. Dit voldoet aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per appartement. In aanvulling hierop worden er ook ca. 20 parkeerplaatsen aangelegd langs de openbare weg aan het Kraaienhof. Gezien het parkeren op locatie zelf wordt gefaciliteerd, wordt er geen parkeerproblematiek verwacht.

Zienswijze 5

Verminderde privacy en toename geluidshinder. De voorgenomen plannen zullen nadelige gevolgen hebben voor de privacy van omwonenden en zullen leiden tot een toename van geluidshinder. Er is in deze plannen onvoldoende tot helemaal geen rekening gehouden met de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de reeds bestaande woningen. Het beoogde appartementencomplex zal (deels) rechtstreeks in de tuinen en woningen van omwonenden kijken, wat de privacy van bewoners zal aantasten. Daarnaast zal met de komst van het beoogde appartementencomplex het geluidsoverlast zodanig toenemen dat Buitenhof het karakter van een stadswijk krijgt, wat de rust van de bewoners zal aantasten.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' (het vigerende moederplan) voorzag reeds in de mogelijkheid tot het bouwen van bebouwing met een hoogte van 12 meter en mogelijkheid tot 10% afwijken (= 13.20m). Deze bebouwing zou gebruikt kunnen worden voor o.a. horecadoeleinden, detailhandel of andere recreatieve voorzieningen. Aangezien het een woonbestemming betreft bestaat er bij ons geen

aanleiding te veronderstellen dat het toekomstige gebruik tot meer hinder voor omwonenden zal leiden. Naar verwachting zal dit juist minder zijn dan wanneer er op locatie een recreatieve voorziening gerealiseerd wordt. Bovendien is de bebouwingslijn in het wijzigingsplan op een grotere afstand gelegd tot de weg dan in het vigerende moederplan. Er is dus meer rekening gehouden met de afstand tussen de woningen en het beoogde gebouw ten opzichte van het vigerende moederplan. Wij zijn zodoende van mening dat er sprake is van voldoende afstand tot de woningen alsmede een passende bouwhoogte ten opzichte van de reeds aanwezige woningen.

Zienswijze 6

Aanwezigheid van een scheepswrak. Het beoogde appartementencomplex zal gebouwd worden op de locatie waar een scheepswrak schijnt te liggen. Dit was voor de ontwikkelaar eerder al een groot (onoverkomelijk?) probleem in het kader van de aanleg van de sloepenhaven. De ontwikkelaar heeft dit meerdere malen, gedurende een langere periode, als zodanig gecommuniceerd aan de bewoners. Maar wanneer dit scheepswrak voor de aanleg van de sloepenhaven een probleem is, dan is dit toch ook het geval voor een nieuw te bouwen appartementencomplex?

Reactie gemeente

Zoals in paragraaf 4.5 van de toelichting van het plan is aangegeven komt het voorgenomen appartementencomplex niet ter plaatse van het scheepswrak, maar wel hierbij in de buurt. Het scheepswrak zelf zal dus niet geraakt worden, maar er kunnen wel losse vondsten ter plaatse van deze locatie liggen. Bovendien kan een mogelijke wijziging van de grondwaterstand eventueel gevolgen hebben voor het behoud van het scheepswrak. De aanleg van het appartementencomplex leidt niet tot een wijziging in de grondwaterstand, dit zou alleen kunnen spelen bij eventuele aanleg van de jachthaven. Vanwege de mogelijk aanwezige losse archeologische vondsten rondom het scheepswrak wordt het grondwerk voor het appartementencomplex onder archeologische begeleiding uitgevoerd, of wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De (bouw)werkzaamheden zullen zodoende zorgvuldig worden gemonitord zodat er geen eventuele vondsten verloren kunnen gaan. Mogelijk wordt voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden in dat kader een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om meer te weten te komen over het scheepswrak. De uitkomsten hiervan kunnen invloed hebben op de wijze van uitvoering en van de eventuele archeologische begeleiding van het graafwerk voor het appartementencomplex.

Het bovenstaande is verwerkt in de regels van het plan, te weten in Artikel 4 Waarde – Archeologie. Op deze wijze wordt de bescherming van archeologische vondsten, inclusief eventuele (delen van) het scheepswrak, planologisch-juridisch geborgd.

Zienswijze 7

Gebrek aan bodemonderzoek. De locatie waar het beoogde appartementencomplex gerealiseerd gaat worden staat op Buitenhof bekend als een

opslagplaats voor bouwafval van de ontwikkelaar. Zo heeft deze locatie de afgelopen maanden gefungeerd als opslagplaats voor niet afgedekt asphalt-bouwafval. Dit zou bodemverontreiniging als gevolg kunnen hebben. Hiervan is door omwonenden ook melding gedaan bij de gemeente Lelystad. De voorliggende plannen voorzien echter niet in grondig bodemonderzoek ter plaatse om eventuele bodemverontreiniging uit te sluiten.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.4. van de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan staat dat er een bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is te vinden in bijlage 4 van het ontwerpwijzigingsplan. Op basis van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het ruimtelijk kader; het wijzigingsplan 'Lelystad – Kraaienhof'. Mocht blijken dat er nog vervolgonderzoek benodigd is dan zullen wij dat als voorwaarde opnemen bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van het appartementencomplex.

Zienswijze 8

Gebrek aan onderzoek naar mogelijke milieueffecten. Om mogelijke blijvende schade aan het milieu te voorkomen is het essentieel dat er grondig onderzoek wordt gedaan naar de mogelijke milieueffecten van een bouwproject. In de voorliggende plannen ontbreekt het echter aan een grondig onderzoek hiernaar, met name op het gebied van waterbeheer, groenvoorzieningen en ecologische aspecten.

Reactie gemeente

Indien een (bouw)initiatief planologisch niet geheel of gedeeltelijk binnen een planologisch kader valt, dient beoordeeld te worden of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook bij een wijzigingsplan zal dit – hoewel dit in het 'moederplan' reeds globaal is meegewogen – dienen te geschieden. In onderliggend geval zijn de aspecten die een rol spelen bij een goede ruimtelijke ordening onderzocht (zie bijlagen bij de toelichting) en de uitkomsten daarvan staan omschreven in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan. Ook de aspecten 'water', 'ecologie', etc. zijn onderdeel van de toelichting en zijn middels onderzoeken onderbouwd dat deze voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Wij volgen dan ook niet de redenering dat een grondig onderzoek ontbreekt.

Daar komt bij dat de impact van de voorgenomen ontwikkeling op het milieu, onder andere op het gebied van waterbeheer, groenvoorziening en ecologie, beperkt zal zijn doordat de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaande parkeerplaats zonder begroeiing.

Zoals in artikel 4.3 van de toelichting van het plan is aangegeven neemt de verharding binnen het plangebied niet significant toe. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een parkeerplaats, waardoor de toename aan verharding kleiner zal zijn dan 750 m². Watercompensatie is in deze situatie niet verplicht. Daar komt bij dat geen uitloogbare materialen worden toegepast en dat alleen schone oppervlakken

lozen op het oppervlaktewater. De impact op het waterbeheer zal derhalve hooguit beperkt zijn.

Zoals in artikel 4.7 van de toelichting van het plan is aangegeven is het plangebied grotendeels ingericht als parkeerplaats zonder begroeiing. De impact op groenvoorziening zal derhalve beperkt zijn. Ten aanzien van ecologie zal er met diezelfde reden ook geen sprake zijn van aantasting van natuurwaarden.

Zienswijze 9

Gebrek aan participatie. Bewoners zijn in de aanloop naar de voorgenomen plannen onvoldoende tot helemaal niet betrokken geweest. Op 12 april 2023 heeft de ontwikkelaar een informatiemiddag en -avond georganiseerd voor de bewoners van Buitenhof, waar een presentatie is gegeven over de beoogde woonzorgappartementen. Hierbij werd de komst van het appartementencomplex onder de noemer “eindplan centrumgebied” gepresenteerd als voldongen feit. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden bewoners uitgenodigd om hun eventuele interesse in de koop van een van deze woonzorgappartementen kenbaar te maken. Bewoners zijn echter niet betrokken geweest bij het ontwerp van het appartementencomplex. Bij een dergelijk groot project, met een grote impact, is een nauwere betrokkenheid van de lokale gemeenschap gewenst om de belangen van alle belanghebbenden adequaat te kunnen waarborgen.

Reactie gemeente

Zoals in artikel 6.1 van de toelichting van het plan is aangegeven is op 12 april 2023 door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor alle inwoners van Buitenhof waren uitgenodigd. Hiermee heeft de ontwikkelaar mogelijkheid tot participatie geboden. De uitkomsten van deze informatiebijeenkomst zijn door de ontwikkelaar verwerkt in een verslag en toegevoegd als bijlage aan het wijzigingsplan, te weten bijlage 6 (Verslag participatie middag en avond).

Zienswijze 10

Omliggende problemen. Het oorspronkelijke plan voor Buitenhof beloofde vele projecten die niet of nauwelijks van de grond zijn gekomen: parken worden minimaal opgeleverd, speeltuinen worden geschrapt, prullenbakken zijn nergens te vinden, de aanleg van de sloepenhaven wordt niet meer gegarandeerd (staat sinds 2007 in de plannen) en ga zo maar door. Ook is er op Buitenhof een groot probleem met de afwatering van straten, stoepen, tuinen en parken. De ontwikkelaar wordt door de bewoners al jaren op de aanwezige problemen gewezen, maar verhelpt deze niet. Het opstarten van een (groot) nieuw project, zoals in de voorliggende plannen, zal de aandacht van de ontwikkelaar volledig opeisen. Hierdoor zullen oplossingen voor de eerdergenoemde problemen nog langer op zich laten wachten. Bewoners zien dan ook graag dat de ontwikkelaar eerst de lopende projecten goed en volgens belofte oplevert dan dat er nu een (groot) nieuw project wordt opgestart.

Reactie gemeente

Lopende projecten, en de problemen die daar uit voortvloeien, vallen niet binnen de omvang en scope van dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voorziet enkel in de juridisch-planologische mogelijkheid tot het realiseren van het appartementencomplex op de planlocatie. De omliggende gronden blijven met dit wijzigingsplan ongewijzigd. De ontwikkelaar is echter wel op de hoogte gesteld van de in de zienswijzen benoemde problemen en is verder verantwoordelijk voor de afhandeling hiervan.

2. Zienswijze (rechts)persoon 23

Zienswijze 1

Verzoek aanpassing bijlage digitale watertoets. In bijlage 3 (Digitale Watertoets) van het wijzigingsplan is de onjuiste uitgangspuntennotitie Digitale Watertoets weergegeven. Dit moet de korte procedure zijn in plaats van de normale procedure. Het verzoek is om bijlage 3 (Digitale Watertoets) te verwijderen of te vervangen door een nieuwe uitgangspuntennotitie met daarin de korte procedure.

Reactie gemeente

Het verzoek van de indiener om bijlage 3 (Digitale Watertoets) te verwijderen of te vervangen door een nieuwe uitgangspuntennotitie met daarin de korte procedure wordt opgevolgd: bijlage 3 (Digitale Watertoets) is verwijderd uit het wijzigingsplan.

4. Conclusie zienswijzen

De hiervoor behandelde zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het wijzigingsplan voor vaststelling.

5. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Bijlage 3 (Digitale Watertoets) is verwijderd uit het wijzigingsplan.