
Bestemmingsplan Perceel Karveel 42 te Lelystad

Vastgesteld

12 september 2017



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



Bestemmingsplan Perceel Karveel 42, gemeente Lelystad			
<i>Opdrachtgever</i>	USP		
<i>Voorontwerp t.b.v. overleg 3.1.1 Bro</i>	08 12 2016	<i>Adviseur</i>	Mevr. A. van der Meer
<i>Ontwerp</i>	27 03 2017		
<i>t.b.v. vaststelling</i>	23 06 2017		
<i>vastgesteld</i>	12 09 2017		

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	2
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	3
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	3
2.2	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	5
2.3	Verkavelingsplan	5
2.4	Woningbouwprogramma	6
2.5	Openbare ruimte en groene inpassing	6
2.6	Parkeren	6
2.7	Welstand	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijk	7
3.2	Provincie	11
3.3	Gemeente	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Geluid	12
4.2	Luchtkwaliteit	12
4.3	Programmatische Aanpak Stikstof	12
4.4	Bodem	13
4.5	Milieuzonering	13
4.6	Externe veiligheid	13
4.7	Water	13
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.9	Ecologie	15
4.10	Kabels en leidingen	15
5	PLANBESCHRIJVING	17
5.1	Wro en globaal en flexibel	17
5.2	Toelichting op de bestemming	17
6	UITVOERBAAREID	19
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20

Bijlagen:

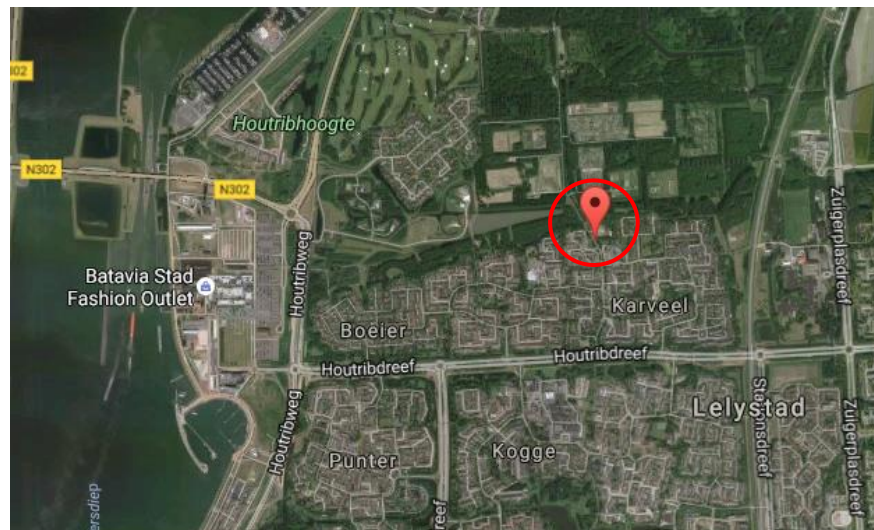
1. Aeries-berekening
2. Inventariserend ecologisch onderzoek

1. INLEIDING

Ontwikkelaar USP Vastgoed is voornemens om aan Karveel 42 een project van 12 2-onder-éénkapwoningen en 1 vrijstaande woning te realiseren. Op deze locatie was voorheen tuincentrum Smits gevestigd. Inmiddels ligt het terrein, na opheffing van het bedrijf, alweer jaren braak. Op het terrein staat een voormalige bedrijfswoning, deze wordt behouden. De woningbouw was reeds in 2009 op deze locatie voorzien. In het bestemmingsplan Boeier – Karveel 2009 is destijds een wijzigingsbevoegdheid voor 8 woningen opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de nieuwe plannen uitgaan van meer dan 8 woningen. In overleg met de gemeente is daarom besloten om voor deze locatie een apart bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in de wijk Karveel, een woongebied in het noordwestelijk deel van Lelystad. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: ligging projectgebied (rode contour)



Figuur 2: het projectgebied (gele contour)

1.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Boeier-Karveel' (vastgesteld 9 april 2009). Het voormalige tuincentrum had de bestemming 'detailhandel'. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen.



Figuur 3: fragment bestemmingsplan Boeier-Karveel

1.3 *Leeswijzer*

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 is het resultaat van de toets aan het project relevante ruimtelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan de omgevingsaspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een toelichting op de nieuwe bestemming voor deze locatie. En tot slot komen in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De ontwikkellocatie heeft een omvang van 5.677 m² en maakt deel uit van een bebouwingszone met woningen, gelegen nabij het Zuigerplasbos. In het plangebied ligt de bestaande voormalige dienstwoning van het tuincentrum. De woningen aan Karveel 40 zijn vrijstaande woningen en dateren uit de jaren '80-'90. Tegenover de locatie (Karveel 43) zijn eengezinswoningen in hofjesstructuren gelegen. Deze kenmerkende woningen zijn gebouwd in de jaren '70-'80. Ten zuiden van de locatie ligt een wooncomplex van zorginstelling Triade. Zie figuren 4 t/m 9.



Figuur 4: overzicht ligging Karveel 40, Karveel 43 en zorginstelling Triade.



Figuur 5: ingang Bosweg



Figuur 6: Vrijstaande woningen aan Karveel 40



Figuur 7: hofwoningen aan Karveel 43



Figuur 8: Voormalige dienstwoning bij het tuincentrum



Figuur 9: Zorginstelling Triade

2.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Het hoofduitgangspunt is dat de groene setting waarin de locatie is gelegen, in het nieuwe woonbuurtje wordt doorgevoerd. Om dit te bereiken, zijn de volgende criteria aan de locatie toegekend:

- de bebouwing gaat op in de groene omgeving;
- de oriëntatie van de woningen is gericht op een interne ontsluiting structuur, waarbij de tuinen grenzen aan het omliggende openbaar groen;
- de woningen worden in één rechte rooilijn geplaatst;
- de achtererven grenzen niet aan ontsluitingsstructuren;
- de ontsluiting is intern, waarbij het bezoekersparkeren in de straat wordt opgelost;
- de overgang openbaar-privé heeft een groen karakter. Groene hagen (beuken) op tuingrenzen grenzend aan openbaar gebied worden als eenheid ontworpen.

2.3 Verkavelingsplan

Op basis van deze uitgangspunten is het onderstaande verkavelingsplan ontworpen. Het buurtje wordt via een woonstraat (4,60 m breed) op de ontsluitingsweg Karveel-Bosweg ontsloten. Aan het einde van deze woonstraat is een keerlus gepland. Aan de zuidzijde van deze woonstraat ligt een trottoir. In totaal zijn 11 parkeerplaatsen voor bezoekers ingetekend. De voormalige dienstwoning behoudt de eigen ontsluiting aan Karveel-Bosweg.

Aan de woonstraat liggen 12 twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning op ruime kavels met diepe achtertuinen. De kavels van de twee-onder-één-kapwoningen variëren van 250-340m². De kavel van de vrijstaande woning heeft een totale oppervlakte van circa 660m². Om voldoende ruimte voor de keerslus te hebben, is het noodzakelijk om de overwegend rechte rooilijn bij het laatste (noordelijke) blok woningen iets naar achteren te laten verspringen.

De nieuwe woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap, ieder voorzien van een eigen garage en berging. De plattegrond van de woningen bestaan uit tuingerichte woonkamers en een keuken aan de straatzijde.



Figuur 10: verkavelingsplan (maart 2017)

2.4 Woningbouwprogramma

Het woningbouwplan omvat 12 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande woning. De vrijstaande woning is bestemd voor de voormalig eigenaar van het tuincentrum. De tweekappers zitten naar verwachting in de prijsklasse € 230.000 – € 260.000 v.o.n. De reeds aanwezige woning op het voormalig tuincentrumcomplex, die voorheen als dienstwoning fungeerde, blijft bestaan.

2.5 Openbare ruimte en groene inpassing

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de groene afstemming met de omgeving is gekozen voor een zorgvuldige inpassing, met daarbij de volgende elementen:

- op de grens tussen de kavel van woning 13 en de openbare weg (Karveel-Bosweg) komt een dubbele beukenhaag van 1,50 m hoog;
- op de voorste erfgrans van de woningen wordt een beukenhaag van 1,00 m hoog geplaatst.
- ter hoogte van de keerlus worden een paar bomen geplant.

De verplichting aan de eigenaren om de hagen op de perceelsgrenzen te onderhouden, alsmede de verplichting om het parkeren op eigen erf te regelen, wordt via een clause in de koopcontracten vastgelegd. Na oplevering van de woningen wordt het beheer van de openbare ruimte aan de gemeente overgedragen.

In overleg met de bewoners van Karveel 43 (nrs 29 t/m 33) is afgesproken dat het bestaande hek door de ontwikkelaar aan deze bewoners wordt overgedragen.

2.6 Parkeren

Bij de woningen vindt het parkeren voor bewoners op eigen terrein plaats. In de straat zijn in totaal 11 parkeerplaatsen (langsparkeren) voor bezoekers gesitueerd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm, die doorgaans 1,6 plaatsen voor eengezinswoningen is.

2.7 Welstand

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). Het ontwerp van de woningen wordt gebaseerd op de jaren '30-stijl, waarmee een aparte identiteit aan het gebied wordt toegevoegd. Het ontwerp van de woningen wordt verder uitgewerkt en zal medio maart 2017 aan welstand worden voorgelegd. Figuur 11 bevat een sfeerbeeld van de beoogde bouwstijl.



Figuur 11: beoogde bouwstijl: jaren '30 sfeer

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, zowel van het rijk, provincie als de gemeente. Wanneer van toepassing, wordt aangegeven of dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied oplevert.

3.1 Rijk

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. De Structuurvisie geeft geen directe instructies aan het voorliggende project.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor het bepalen van de behoefte aan het woningbouwproject Karveel is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna te noemen: de Ladder) doorlopen. Deze ladder bestaat uit drie treden en is bedoeld als hulpmiddel bij een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doorlopen van de Ladder heeft als doel het realiseren van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een acceptabel woon- en leefklimaat en een duurzaam ruimtegebruik. In oktober 2012 is artikel 3.1.6, lid 2 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen waarmee de Ladder een verplichte motiveringstoets is voor alle ruimtelijke besluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. In artikel 1.1.1, lid 1 sub i Bro is 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd: *"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking kent de volgende stappen:

1. Nagegaan wordt in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet;
2. Indien uit 1) blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk bij de invulling van de drie treden, is om te kijken naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten. Het gaat dus niet alleen over programma's of oppervlakten, maar ook over de mogelijkheden om bepaalde functies goed te kunnen laten functioneren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Trede 1: regionale behoefte

Uit de verhuisstromen van en naar Lelystad blijkt dat de meeste interactie bestaat tussen Lelystad en de regio Amsterdam en de andere gemeenten in Flevoland. Het gebied waarbinnen de regionale behoefte wordt vastgesteld, is primair de MRA regio. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt.

Bij de onderbouwing van dit onderdeel zijn de volgende documenten betrokken:

- Ontwikkelingsbeeld 2040 Metropoolregio Amsterdam
- Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015
- WoON2012 Wonen in ongewone tijden
- Woonvisie 'Samen aan de slag', 2016

Op provinciaal niveau en op het niveau van de Flevolandse gemeenten is geen documentatie over regionale afstemming bekend.

Kwantitatieve behoefte

Gemeente Lelystad en MRA

De gemeente Lelystad maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam - kortweg MRA. Dit is het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Onder de metropoolvlag werken de partners vanuit een gedeelde visie aan een krachtige, innovatieve economie, snellere verbindingen en voldoende en aantrekkelijke ruimte voor wonen, werken en recreëren. Binnen dit verband vindt over de regionale woningbouw-productie informele afstemming en monitoring plaats. Als hoofddoel voor verstedelijking is in de Gebiedsagenda Noord-Holland / Utrecht / Flevoland een woningopgave van 440.000 woningen tot 2040 opgenomen.

Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015

Het in 2008 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld 2040 is nog steeds de basis van de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. Sinds die tijd is de wereld echter ingrijpend veranderd, de periode van grote economische groei in de jaren 1995 – 2008 is voorbij. Maar ondanks het tegenzitten van het economisch tij is in de Amsterdamse metropool nog steeds groei van bevolking zichtbaar. Velen vestigen zich hier voor kortere of langere tijd, om hier te wonen, te werken of te studeren, gedreven door wat de regio op economisch, stedelijk, landschappelijk en cultureel gebied allemaal te bieden heeft. Prognoses van het CBS laten zien dat de bevolkingsgroei van de metropool doorzet. Tot 2040 leidt dit tot een toename van een half miljoen inwoners, zowel door autonome groei als door migratie. Tot 2040 zal het aantal huishoudens blijven groeien. Om die allemaal te huisvesten zijn circa 300.000 nieuwe woningen nodig, vooral in stedelijke milieus. Aanzienlijk meer dan verwacht ten tijde van het opstellen van het Ontwikkelingsbeeld 2040. Volgens de Monitor Woningbouw-productie 2015 neemt in 'overig Flevoland' (met daarin o.a. Lelystad) het aantal huishoudens toe met circa 15.000 tot 2030.

Bevolkingsprognose 2016 Lelystad

Uit de bevolkingsprognose 2016 - 2031 van de gemeente Lelystad is een aantal belangrijke richtingen te destilleren die van belang zijn voor de toekomstige woningbehoefte. De prognose geeft onder andere aan dat verwacht wordt dat tot 2030 de Lelystadse bevolking met 4.000 inwoners toeneemt tot 80.000 inwoners.

Deze groei is op korte termijn (de komende vijf jaar) nog het gevolg van een hogere 'natuurlijke aanwas' (een hoger geboortecijfer dan sterftcijfer) dan het vertrekoverschot (meer vertrekkende inwoners dan vestigende). Deze autonome groei zal als gevolg van vergrijzing echter geleidelijk afnemen. Of Lelystad in de toekomst weer te maken krijgt met een grote instroom van buitenaf is onzeker en moeilijk te beïnvloeden. Indien dit vestigingsoverschot niet optreedt, zal naar verwachting de bevolkingsgroei op lange termijn stabiliseren en afnemen.

Op basis van de bevolkingsprognose (2015) zijn er de komende vijf jaar nog woningen nodig om de groei van het aantal inwoners te huisvesten. Volgens deze prognose groeit de bevolking per saldo de komende vijf jaar met ongeveer 875 inwoners. Met een gemiddelde woningbezetting van 2,38 betekent dit dat er in Lelystad rond de 75 woningen per jaar nodig zijn om deze groei te huisvesten. Hierbij is rekening gehouden met een eventueel vertrekoverschot, maar niet met andere trends als huishoudensgrootte. Indien het migratiesaldo (vertrek- of vestigingsoverschot) buiten beschouwing wordt gelaten, groeit de bevolking de komende vijf jaar met ongeveer 1.450 inwoners. Met dezelfde woningbezetting van 2,38 betekent dit dat er 120 woningen per jaar nodig zullen zijn om deze groei te kunnen huisvesten. Bovenstaande geeft aan dat er op korte termijn een kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw is tussen de 75 en 120 woningen per jaar om de groei van de bevolking te kunnen huisvesten.

Zoals uit de bevolkingsprognose blijkt wordt Lelystad op de lange termijn steeds meer afhankelijk van een vestigingsoverschot en worden de groeimogelijkheden niet meer zo zeer bepaald door de autonome ontwikkeling van de stad, maar door de positie die de stad inneemt in de ruimtelijke netwerken, met name de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Kwantitatief is deze groei dan ook erg onzeker en afhankelijk van de positie die Lelystad weet in te nemen binnen de regio. Duidelijk is dat er sprake is van een wederzijdse afhankelijkheid tussen steden en omliggende gemeenten.

Prognose bevolkingsomvang Flevoland en Flevolandse gemeenten tot 2030							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2020	417.800	205.900	43.000	77.700	47.400	21.400	22.400
2025	441.600	222.900	44.800	79.300	48.000	23.000	23.600
2030	469.200	244.400	45.700	81.000	48.700	24.600	24.800

Op basis toename woningvoorraad in Flevoland per jaar: 1.300 woningen tot 2020 en daarna 2.500 tot 3.000 woningen.
Bron: Provincie Flevoland, CBS en gemeenten Flevoland. Laatste update: 25 november 2015

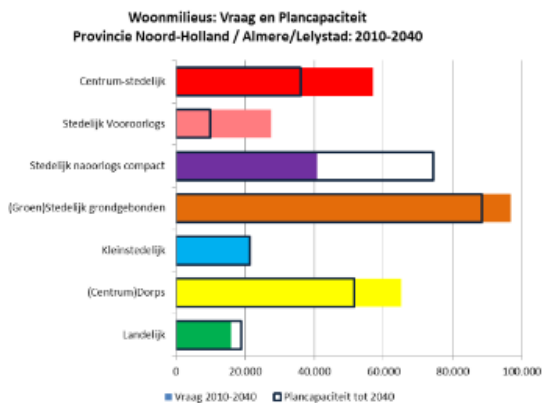
Conclusie kwantitatief

De bouw van de woningen op deze locatie draagt bij aan de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Woonmilieus / kwaliteit

In de Monitor 2015 staat dat in Almere / Lelystad de vraag naar woonmilieus met name groenstedelijk / centrum dorps is. En dat er een tekort in de plancapaciteit is aan centrum - stedelijke, stedelijk vooroorlogse en dorpse woonmilieus. Woonmilieus in de nabijheid van werk, voorzieningen, goede bereikbaarheid en levendigheid zijn gewild. Kwalitatieve openbare ruimte, een interessante mix aan functies en de goede bereikbaarheid trekt veel mensen.



Bron: Monitor woningproductie Noordvleugel

Huidig aanbod

Lelystad telt in totaal 32.000 woningen. Daarvan bestaat circa 28% uit sociale huur en 72% uit koop. Lelystad heeft als gevolg van de ontstaansgeschiedenis een specifieke opbouw in de woningvoorraad. Onder invloed van het gevoerde groeikernenbeleid (gebundelde deconcentratie) vanuit het Rijk zijn in korte tijd in een beperkt aantal segmenten grote hoeveelheden woningen op de markt gebracht. Hierdoor is er een eenzijdige voorraad aan woningen ontstaan die met 86 procent gedomineerd wordt door grondgebonden (rijen) eengezinswoningen. De overige 14 procent bestaat uit meergezinswoningen. Ter vergelijking: landelijk bestaat de woningvoorraad gemiddeld voor 71 procent uit grondgebonden woningen en voor 29 procent uit appartementen.

Kwaliteit boven kwantiteit

De Woonvisie gaat uit van kwaliteit boven kwantiteit. Bij sloop/nieuwbouw in de wijk te streven naar een meer gedifferentieerd woningaanbod, dat inspeelt op de behoeften van de buurt. In de onderhavige buurt is gekozen voor een kleinschalige opzet met een aantrekkelijke prijs-kwaliteit verhouding van de woningen. Met de bouw van twee-onder-één-kapwoningen wordt ingespeeld op de verdere differentiatie van het woningaanbod.

Conclusie kwalitatief

Met dit project wordt invulling gegeven aan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

Trede 2

Aan deze trede wordt voldaan. Het project ligt in bestaand bebouwd gebied van Lelystad. Het betreft een inbreidings-/herstructureringsproject.

De woningen worden gebouwd op een voormalig tuincentrum waar reeds in 2009 8 nieuwe woningen waren voorzien.

Trede 3

Deze trede hoeft niet nader te worden onderbouwd, omdat in trede 2 voldoende is aangetoond dat het project betrekking op inbreiding / herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied van Lelystad.

3.2 Provincie

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Omgevingsplan Flevoland. Dit Omgevingsplan bevat vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer en Vervoersplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt tevens de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. Het onderhavige plangebied past binnen dit beleid.

3.3 Gemeente

Het onderhavige plan is in lijn met de beleidsuitgangspunten van de inmiddels vastgestelde Woonvisie 'Samen aan de slag' (9 juni 2016).

De gemeenteraad van Lelystad heeft in januari 2014 de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid. De onderhavige ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 *Geluid*

Voor het onderdeel geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het project heeft geen consequenties in verband met spoorweglawaaï of industrielawaaï en voorziet niet in de wijziging van een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder.

Het projectgebied ligt aan de buurtontsluitingsweg Karveel, waar een maximum-snelheid van 30 km/uur geldt. Deze weg heeft geen wettelijke geluidzone. De Karveel gaat ter hoogte van het plangebied over in de doorlopende Bosweg.

Het projectgebied ligt op circa 600m van de Houtribdreef. Deze dreef heeft vier rijstroken. Overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft de Houtribdreef een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 350 meter aan weerszijden van de weg. Daarmee is het initiatief gelegen buiten de wettelijke geluidzone.

Ook ligt het gebied niet binnen de 200 meter zone van de Hanzelijn.

4.2 *Luchtkwaliteit*

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Met de ontwikkeling van de Karveellocatie worden 13 woningen toegevoegd. Dit project valt onder de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.3 *Programmatische Aanpak Stikstof*

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Projecten worden getoetst aan het programma aanpak stikstof (PAS).

Bij de oprichting of uitbreiding van een bedrijf of andere handeling wordt, op basis van de aangeleverde beoogde bedrijfssituatie, de stikstofdepositie ter plaatse van gevoelige habitattypes berekend en beoordeeld.

De berekende resultaten worden getoetst aan de grens- en drempelwaarde conform het PAS. Op basis van de uitkomsten kan bepaald worden of sprake is van een vergunningplicht, meldingsplicht of dat de activiteit op basis van de stikstofdepositie vergunningsvrij is in het kader van de Natuurbeschermingswet. Gezien de beperkte aard en de omvang van het project wordt geconcludeerd dat het project vergunningsvrij is.

Deze conclusie wordt bevestigd door de uitgevoerde Aerius-berekening. De berekening met Aerius genereert een “leeg” rapport, waarin wordt geconstateerd dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,05 mol/ha/jaar. De projectbijdrage van het meest nabij gelegen Natura2000 gebied, Oostvaardersplassen, bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.

De berekening is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Bodem

Volgens het bestemmingsplan Boeier Karveel hebben op de locatie geen bodemverontreinigende stoffen of lozingen van afvalwater plaatsvonden en hebben geen bodemverontreinigende installaties gestaan. Ter controle is het landelijke Bodemloket geraadpleegd. Daaruit blijkt dat op deze locatie onderzoek is uitgevoerd en dat er verder geen noodzaak tot onderzoek of sanering aanwezig is. De locatie is daarmee vanuit planologisch oogpunt geschikt voor de toekomstige woonfunctie.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen bedrijfsfuncties. Daarmee worden vanuit het aspect 'milieuzonering' geen beperkingen aan een nieuwe woonfunctie opgelegd.

4.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en in de omgeving van het projectgebied geen sprake is van risicobronnen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bovendien worden in het projectgebied geen ontwikkelingen voorgesteld die invloed hebben op externe veiligheidsrisico's. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen uitgangspunten en belemmeringen voor het project. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging).

De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. Het project is digitaal aangemeld bij het Waterschap Zuiderzeeland en er heeft over het project vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Met het voorliggend plan wordt netto minder verhard oppervlak aangebracht ten opzichte van de situatie conform het huidige bestemmingsplan 'Boeier – Karveel' (aan tuincentra/detailhandel worden doorgaans hogere verhardingspercentages toegekend dan aan woningbouw). Dat betekent dat er geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het Waterschap heeft in het vooroverleg aangegeven dat dit plan daarom, ondanks de gewijzigde opzet/vormgeving, dan ook binnen de waterhuishoudkundige kaders van het huidig vigerende bestemmingsplan 'Boeier – Karveel' uit 2009.

Thema Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Ten aanzien van de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater wordt aangesloten op het huidig in het gebied aanwezige gescheiden stelsel.

Conclusie: geen waterschapsbelang

Gelet op het bovenstaande heeft het Waterschap geconcludeerd dat het effect van voorliggend plan op de waterhuishouding en de afvalwaterketen nagenoeg nihil zal zijn. De te volgen procedure van 'normale procedure' (conform de standaard waterparagraaf / uitgangspuntennotitie van de op 5 december 2016 doorlopen digitale watertoets, met dossiercode 20161205-37-14195) is daarom gewijzigd in "geen waterschapsbelang". Dit betekent dat het Waterschap het niet noodzakelijk acht om verder in overleg te treden omtrent voorliggend plan. Daarmee is de Watertoets voor dit bestemmingsplan afgerond.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op basis van het bestemmingsplan Boeier-Karveel is reeds in 2009 voor deze locatie geconcludeerd dat – vanwege de ligging in de bestaande stad – een archeologische inventarisatie in het kader van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk is. Verwezen wordt naar de lijst die door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 5 november 2002 vastgesteld, waarop gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie zijn uitgesloten. Het betreft plangebieden in de bestaande stad, met uitzondering van watergangen, hoofdwegen en markante groenstructuren.

In deze bestaande stad is de bodem in het verleden reeds geheel verstoord als gevolg van bouwactiviteiten. Het is daarom ook niet noodzakelijk om in het kader van dit bestemmingsplan een archeologische inventarisatie uit te voeren.

Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan dient aandacht te worden gegeven aan de effecten ervan op natuurwaarden, zowel wat betreft de soortenbescherming (Flora- en faunawet) als op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De woningen worden aangelegd op een terrein dat reeds bouwrijp is gemaakt ten behoeve van een inrichting als woongebied.

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming) uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 15 december 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie: op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -reggeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Volgens onderstaand kaartfragment (bron, gemeente Lelystad) zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainagelidingen) aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden. Onderstaand figuur 12 laat zien dat op de locatie alleen huisaansluitingen aanwezig zijn.



Figuur 12: uitdraai Klic-melding

5 PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten een juridische vertaling in het plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5.1 Wro en globaal en flexibel

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Handboek bestemmingsplannen Lelystad

Naast dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wro en de Wabo, voldoet het (waar mogelijk) ook aan het handboek van de gemeente Lelystad. Het handboek maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

Globaal en flexibel bestemmen

Het gemeentebestuur heeft in 2010 het besluit genomen om bestemmingsplannen globaler en flexibeler op te zetten. Hierbij wordt het gemakkelijker mogelijk om functies uit te wisselen en flexibeler om te gaan met bijvoorbeeld de afmetingen van gebouwen en bepaalde functies. Ook dit bestemmingsplan is op die manier opgezet.

5.2 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die aan deze locatie is toegekend.

Woongebied

De bestemming "Woongebied" is op de totale ontwikkelingslocatie, inclusief de bestaande woning, van toepassing verklaard. In deze bestemming worden ook bij het woongebied horende functies mogelijk gemaakt, zoals (erftoegangs)wegen, parkeervoorzieningen en groen.

Algemeen geldt voor alle bouwwerken dat de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 50% bedraagt. Uitzondering hierop vormen die gevallen waarbij in de bestaande situatie al meer dan 50% bebouwd is.

Hoofdgebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd.

Uitbreidingsmogelijkheden worden daarbij geboden in de aan- en uitbouwenregeling. Per bouwvlak wordt de maximaal toelaatbare bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen met de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte' aangegeven. Ook wordt per bouwvlak aangeduid wat het maximum aantal te bouwen woningen kan zijn (aanduiding 'maximum aantal wooneenheden').

Voor alle *aan- en uitbouwen en bijgebouwen* is een algemene regeling opgenomen waarin uitspraken worden gedaan over de maatvoering en situering van dit type bebouwing. Deze regeling maakt het mogelijk om de geboden uitbreidingsopties van de woningen bij recht toe te kunnen passen. Kern van deze regeling is dat er op een perceel 50m² aan dergelijke bebouwing mag worden gerealiseerd. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het onder meer om erf- en terreinafscheidingen, en palen en masten.

De bouw van carports wordt bij recht toegestaan achter de voorgevelrooilijn. Voor de voorgevelrooilijn kan met een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend aan de realisatie van een carport, waarbij de maximum oppervlakte 25m² bedraagt. Ook bij binnenplanse afwijking zijn mogelijkheden opgenomen voor de vestiging van een bed&breakfast, en het vergroten van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van een mindervalide.

Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden via de specifieke gebruiksregels mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Woongebied". In deze gebruiksregels staan ook de randvoorwaarden beschreven waaraan een dergelijke functie moet voldoen. De toegelaten functies zijn weergegeven in bijlage 1 bij de regels (lijst van 'Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten').

6 UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De omwonenden van Karveel 29 t/m 33 zijn via persoonlijke gesprekken direct bij het project betrokken. Alle omwonenden zijn via een persoonlijke brief uitgenodigd om op 13 december 2016 naar een informatiebijeenkomst te komen, waarin de plannen door de initiatiefnemer zijn gepresenteerd en de mogelijkheid tot het stellen van vragen is geboden. Van deze bijeenkomst zijn notulen opgemaakt en aan de aanwezige omwonenden toegestuurd. Alle omwonenden worden gedurende het voorbereidings-traject door de initiatiefnemer per email op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen. Het proces ziet er als volgt uit:

Voorontwerpbestemmingsplan en vooroverleg

Op 14 februari 2017 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan aan te houden, zodat de wens van het college om geen inspraakprocedure te houden, kon worden onderzocht. Vervolgens heeft het college op 28 februari 2017 met het voorontwerpbestemmingsplan ingestemd. Besloten is het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro te starten en geen inspraakprocedure te starten. Dit plan wordt gezien als 'een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen', waarover het college volgens de verordening kan besluiten geen inspraak toe te passen. Op basis van dit besluit heeft over het voorontwerpbestemmingsplan daarom geen Inspraakprocedure plaatsgevonden.

Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Karveel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg naar de betrokken instanties gestuurd. De instanties hebben bij de gemeente Lelystad aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Na de fase van het Vooroverleg met de betrokken instanties is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de formele tervisielegging. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan is ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Verdere procedure

Na vaststelling door de gemeenteraad treedt het bestemmingsplan zes weken na de publicatie van die vaststelling in werking.

Gedurende deze termijn van zes weken kan door een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht of door een belanghebbende tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht, bij de Raad van State beroep aangetekend worden. Wordt er een voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd, dan treedt het plan vooralsnog niet in werking.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

De gronden waarop de nieuwbouw wordt gepleegd, zijn in eigendom van USP Vastgoed. Over de planontwikkeling heeft overeenstemming met de gemeente Lelystad plaatsgevonden en is in december 2016 geformaliseerd in de vorm van een anterieure overeenkomst. De ontwikkeling van de nieuwbouw vindt binnen de planperiode plaats.

Kostenverhaal

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De algehele conclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Karveel vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt aanvaardbaar zijn.

BIJLAGE 1

AERIUS BEREKENING