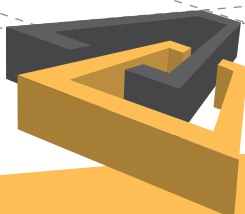


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BED & BREAKFAST

LISDODDEWEG 36, LELYSTAD

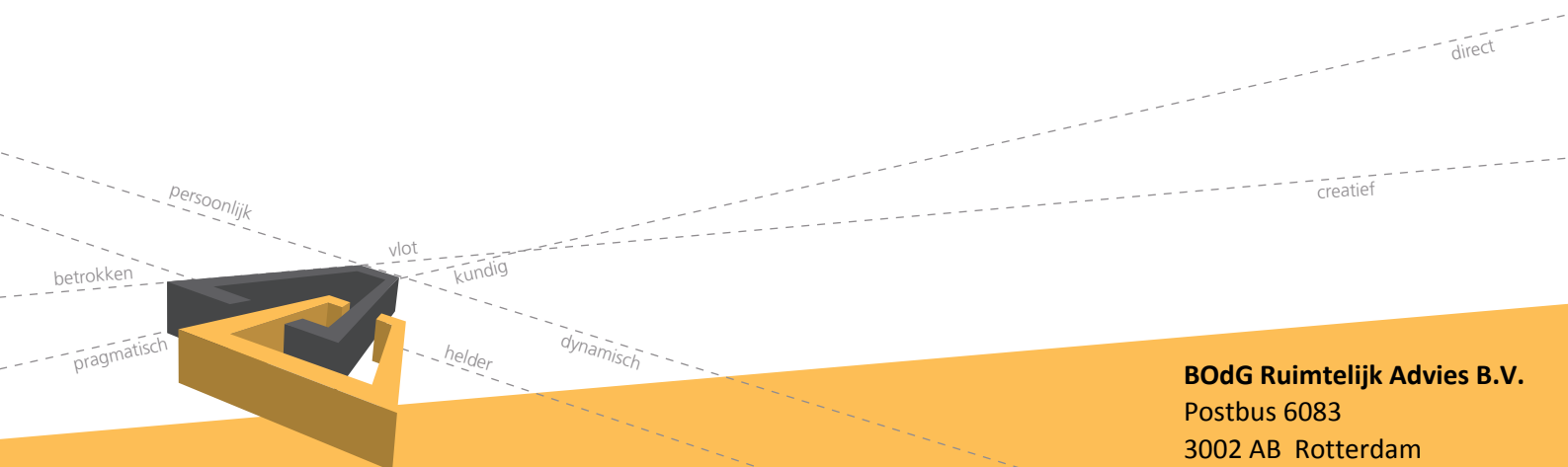


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BED & BREAKFAST

LISDODDEWEG 36, LELYSTAD

Datum	18 maart 2015
In opdracht van	Coen Schiereck Bouwkundige Werkzaamheden en Adviezen BV



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het project.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Ladder van duurzame verstedelijking.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	9
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 Bestaande situatie	13
3.3 Projectbeschrijving	15
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Geluid.....	18
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Bodem.....	20
4.7 Archeologie	21
4.8 Flora en fauna	21
5. UITVOERBAARHEID	23
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
6. CONCLUSIE	25

BIJLAGEN:

1. Digitale Watertoets
2. Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Lisdoddeweg 36 te Lelystad was tot een aantal jaren geleden een zaadveredelingsbedrijf gehuisvest. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten verplaatst naar andere locaties, als gevolg waarvan de huidige eigenaar (A. van der Eijk en Zonen Benthuizen B.V.) het perceel in gebruik heeft genomen ten behoeve van akkerbouw.

Het voormalige kantoorpand van het zaadveredelingsbedrijf wordt momenteel gebruikt als bedrijfswoning, gecombineerd met een paardenpension en -opleidingscentrum. Een aantal ruimten op de eerste verdieping doen momenteel dienst als bijeenkomstruimten. Initiatiefnemer is voornemens om deze te gebruiken als Bed & Breakfast-kamers. Dit gebruik past echter niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader (zie § 1.3), aangezien de locatie specifiek is bestemd voor een zaadveredelingsbedrijf. Ook de in het verleden verleende afwijkingen bieden geen ruimte om het beoogde gebruik toe te staan. Vandaar dat opnieuw afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingplan. Dit is mogelijk door middel van een zogenaamde omgevingsvergunning. Onderhavig document dient hiertoe als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging van het project*

Het project bevindt zich op het perceel Lisdoddeweg 36, gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van Lelystad. De gronden in de omgeving worden overwegend gebruikt voor agrarische bedrijvigheid, veelal in de vorm van akkerbouw.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Het perceel Lisdoddeweg 36 valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Lelystad gewijzigd vastgesteld op 16 februari 2010.

Op de bij het plan behorende plankaart (zie afbeelding 2) is het perceel voorzien van de bestemming 'bedrijf', met daaraan gekoppeld de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 02'. Dit houdt in dat de gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van een zaadveredelingsbedrijf. Op het perceel mag maximaal 9.300 m² aan gebouwen worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 respectievelijk 12,5 meter bedragen. Het oprichten van een Bed & Breakfast eenheden is niet toegestaan. Aan de omliggende gronden is overwegend een agrarische bestemming toegekend.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor dit initiatief relevante beleidskader beschreven. Vooropgesteld wordt dat het Rijksbeleid, gelet op het abstractieniveau van deze stukken, geen concrete relevantie heeft voor dit plan. Wel kan in het algemeen gesteld worden, dat het voornemen in overeenstemming is met de door het Rijk vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Aangezien de Ladder van duurzame verstedelijking hierin een bijzondere positie inneemt, wordt hieraan concreet aandacht besteed.

2.1 *Ladder van duurzame verstedelijking*

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent, dat gekeken moet worden naar de volgende treden:

1. is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
3. indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De ladder van duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen in het buitengebied niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Gelet hierop kan gesteld worden dat de realisatie van vier Bed & Breakfast-ruimten, in een bestaand pand, ook niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent, dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Flevoland 2006

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland door Provinciale Staten vastgesteld. In het omgevingsplan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het omgevingsplan is een samenvoeging van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de samenvoeging zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. De provincie stelt als voorwaarden voor een evenwichtige groei: het behoud en het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving, het milieu, het water, de natuur en het landschap.

Voor het projectgebied zijn de volgende aspecten van belang:

Landelijk gebied

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische

bedrijvigheid die zich primair richt op (duurzame) productie (en verwerking) van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. De beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied en heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofdstructuur.

Landschap

Het hedendaagse typische Flevolandse landschap is ontstaan in de 20e eeuw. De provincie wil de Flevolandse karakteristieken behouden door deze in te zetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen. Daartoe wordt onderscheid gemaakt tussen landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten. Voor zowel de cultuurhistorische als landschappelijke kernkwaliteiten is het beleid gericht op behoud en versterking. De provincie vervult een actieve rol. Tot de kernkwaliteiten worden die elementen en patronen gerekend, die bepalend zijn voor het karakter van Flevoland en waarmee de essentie van het polderconcept wordt gewaarborgd. De provincie wil samen met de gebiedspartners een selectie maken van de meest waardevolle elementen van het landschap die tot het zogenaamde landschappelijk casco behoren.

Naast de kernkwaliteiten valt een aantal cultuurhistorische en landschappelijke elementen in de categorie basiskwaliteit. Het gaat dan om onder meer openheid, de verkavelingstructuur, de gemalen, hoge bruggen en de voormalige Zuiderzeekustlijn en erfbeplanting. De provincie draagt voor deze elementen en patronen geen directe verantwoordelijkheid, maar wil wel met de gebiedspartners in dialoog blijven over het behoud en de ontwikkeling ervan. Van de gemeenten verwacht de provincie dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van onderhavig project

De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich richt op de productie van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Vandaar dat realisatie van een akkerbouwbedrijf op het voormalig bedrijfsperceel Lisdoddeweg 36 in het recente verleden ook prima past binnen provinciaal ruimtelijk beleid. In het Omgevingsplan is opgenomen, dat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Daarnaast geeft artikel 4.1 van de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" aan, dat op (voormalige) agrarische bouwpercelen niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten mogelijk zijn. Bed & Breakfast-activiteiten worden hier onder verstaan. Omdat het voornemen gerealiseerd wordt binnen bestaande bebouwing, wordt het karakteristieke landschap van Oostelijk Flevoland niet aangetast. Gesteld wordt, dat de voorgenomen functie-uitbreiding ten behoeve van Bed & Breakfast-activiteiten past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

Structuurplan Lelystad 2015

Het Structuurplan vormt het raamwerk waarbinnen Lelystad zich de komende jaren kan ontwikkelen tot een complete stad. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat de verschillende kwaliteiten en karakteristieken – zoals het specifieke karakter van de polder, de openheid van het landschap, de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden – behouden dienen te blijven en zo mogelijk versterkt moeten worden.

De agrarische functie dient in stand gehouden te worden, waarbij gestreefd wordt naar een duurzame ontwikkeling. Daarbij kunnen verschillende functies in onderlinge samenhang zo goed mogelijk tot ontplooiing komen. Er dient wel een duidelijke scheiding tussen natuur en agrarische functies gewaarborgd te blijven, bijvoorbeeld met de aanleg van milieuvriendelijke oevers, het aanleggen van passages en het opheffen van barrières voor dieren. De gewenste natuurwaarden dienen gerealiseerd, vergroot en duurzaam in stand gehouden te worden. Het aanleggen van verbindingen tussen de verschillende bos- en natuurgebieden kan hieraan een bijdrage leveren. Zo ook het voeren van integraal waterbeleid (terugdringen van verdroging, bufferbeleid, peilbeheer, grondwateronttrekkingen, reserveren grondwatervoorraden, ruimte voor water).

Beleidsregel “Bed & Breakfast in Lelystad”

Om een ‘wildgroei’ aan Bed & Breakfast-activiteiten en daarmee de leefbaarheid te beschermen, heeft de gemeenteraad in september 2010 de beleidsregel ‘Bed & Breakfast in Lelystad’ vastgesteld. In deze beleidsregels wordt onder Bed & Breakfast verstaan: het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal twee weken) en ontbijt bij de exploitant in zijn/haar woning. Andersoortige horeca-activiteiten worden hiertoe niet gerekend en zijn ook niet toegestaan. De Bed & Breakfast-activiteiten vinden plaats als nevenfunctie bij de woon- of agrarische functie, waarbij maximaal vier gastenkamers zijn toegestaan. Op eigen terrein moet voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij als norm één parkeerplaats per gastenkamer wordt gehanteerd.

Welstandsnota 2004

In deze nota is vastgelegd, hoe het welstandstoezicht in de gemeente Lelystad is geregeld. Daarnaast zijn in deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel opgenomen. In het buitengebied gaat het niet alleen om de gebouwen, maar om het geheel van inrichtingsaspecten. Welstand richt zich hier op het landschappelijke en stedenbouwkundige (polderspecifieke) kwaliteitsbeleid. Dit houdt in dat meer richtlijnen dan regels zijn voorgeschreven.

De van toepassing zijnde regels richten zich voornamelijk op de omvang van de bouwpercelen, het voorschrijven van erfbeplanting en de inpassing van erf en bebouwing in het landschap. Het beleid is er niet op gericht dat elk gebouw dezelfde uitstraling moet hebben. Aanwezige houtsingels zijn wel elementair. Indien door uitbreiding van het erf een houtsingel wordt doorbroken, dient deze opnieuw te worden aangelegd en van voldoende omvang zijn (minimaal 6 meter breed).

Hoewel erfbeplanting onderhoud vergt en nadelig zou kunnen zijn ten aanzien van gebruiksgrond, schaduwwerking of ziektegevaar voor gewassen, is erfbeplanting cruciaal voor het aanzien van het polderlandschap. In geval van voldoende brede houtsingels kan een meer

liberaal beleid worden gehanteerd voor bebouwing binnen de houtsingel. Buitenactiviteiten (bijvoorbeeld kassen) en opslag dienen binnen de houtsingel te zijn gesitueerd.

Andere belangrijkste criteria uit de welstandsnota betreffen de regel dat de plattegrond van nieuwe gebouwen en (bedrijfs)woningen rechthoekig is en dat deze bouwwerken voortborduren op de bestaande structuur van het erf.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van onderhavig project

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de agrarische functie is erop gericht om deze pijler in stand te houden om zo te komen tot een duurzaam en concurrerende landbouw. Hierbij zijn andere functies, die voor een aanvulling van het inkomen van agrariërs kunnen zorgen, denkbaar. Een van deze activiteiten betreft het aanbieden van Bed & Breakfast-ruimten, waarbij maximaal vier eenheden mogen worden opgericht. Uit § 3.3 blijkt, dat aan de gestelde voorwaarden uit de beleidsregel “Bed & Breakfast in Lelystad” wordt voldaan. Aangezien de voorziene activiteiten in een bestaand pand worden uitgevoerd en hiervoor geen uitwendige bouwkundige werkzaamheden nodig zijn, hoeft geen toetsing aan het welstandsbeleid plaats te vinden. Gesteld wordt, dat de realisatie van vier Bed & Breakfast-eenheden past binnen de gestelde gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De provincie Flevoland bestaat uit een drietal polders (de Noordoostpolder, Zuidelijk- en Oostelijk Flevoland) met typisch Nederlandse landschappen. De ruime maatvoering, de strakke functionele belijning en de op regionale schaal doorgevoerde scheiding van functies, zijn vormgegeven volgens het casco-concept¹. De diverse structuren (stedelijk, ecologisch, water en landbouw) zijn in samenhang ontworpen en daarmee sterk bepalend voor de beleving van het landschap.

Het grondgebied van de gemeente Lelystad maakt deel uit van de polder Oostelijk Flevoland, waarvan de aanleg - in het kader van de Zuiderzeewerken - is gestart in 1950. In 1957 viel de polder droog, waarna de basisinrichting circa twintig jaar later is afgerond. Oostelijk Flevoland kan qua ontwerp getypeerd worden als een overgang tussen de Noordoostpolder en de polder Zuidelijk Flevoland. Zo heeft bij de planvorming en de inrichting de nadruk sterk gelegen op landbouw. Door verdergaande mechanisatie in de landbouw was de optimale kavelmaat groter dan in de Noordoostpolder.

De landschappelijke hoofdstructuur van Oostelijk Flevoland wordt gevormd door een driehoek van (hoofd)wegen en vaarten met de daarmee samengaande beplantingsstroken (de Park-Ways). Verder is de onregelmatige ruimteverdeling kenmerkend voor deze polder.

3.2 *Bestaande situatie*

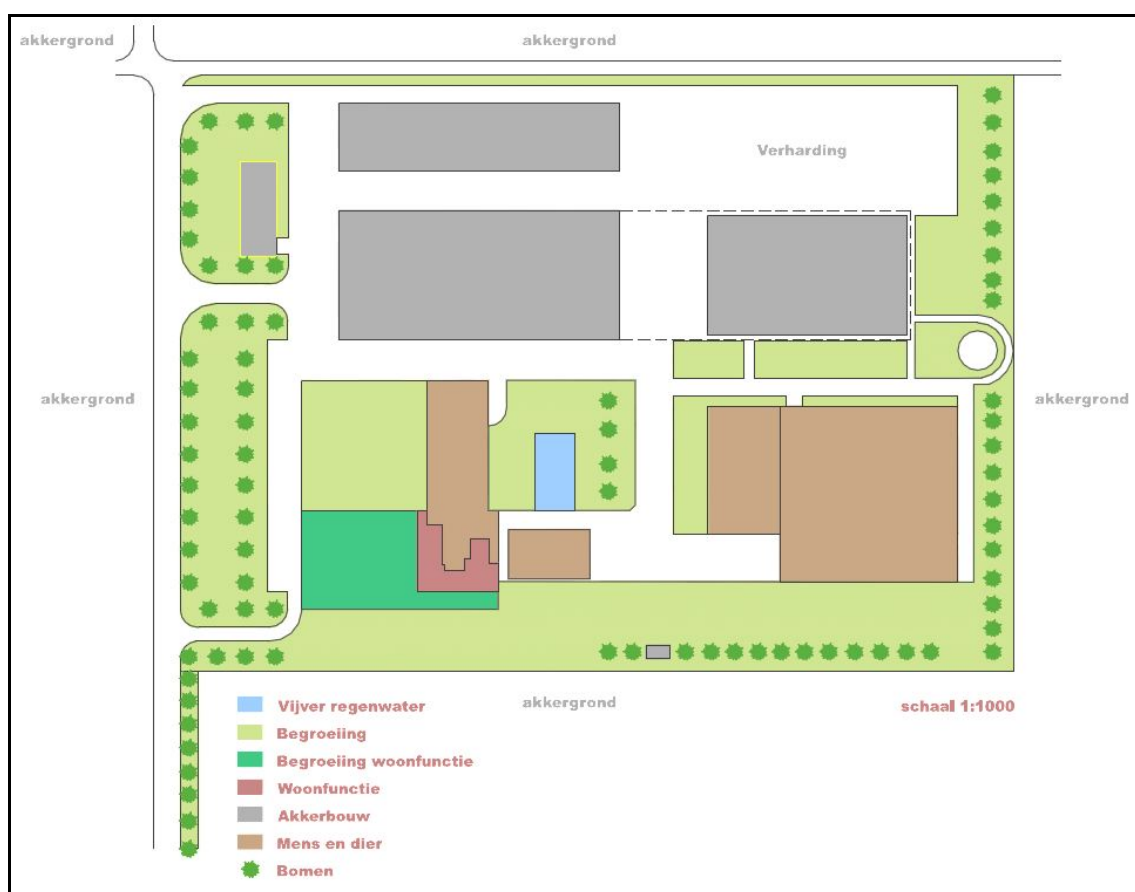
Het perceel Lisdoddeweg 36 is gelegen ten zuidoosten van de kern Lelystad. Tot een aantal jaren geleden was hier Innoseeds/Cebeco zaden - een onderdeel van het plantenveredelingsbedrijf Limagrain - gehuisvest. In dit kweekcentrum werd onderzoek gedaan naar gewasverbetering in granen, vlas en peulvruchten. Ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten zijn op het perceel diverse kantoren, laboratoria en kassencomplexen gerealiseerd. Doordat Limagrain al zijn Nederlandse activiteiten heeft gecentreerd op het Benelux-hoofdkantoor in Rilland, heeft A. van der Eijk en Zonen Benthuisen B.V. het perceel en opstallen in gebruik genomen ten behoeve van een akkerbouwbedrijf. Dit gebruik sluit aan op de in de omgeving aanwezige agrarische functie. Afbeelding 3 geeft de voormalige bebouwing op het perceel Lisdoddeweg 36 weer.

De luchtfoto in afbeelding 4 is echter gedateerd. Aan de westzijde van het perceel zijn twee kassencomplexen te zien. Het meest noordelijke complex is in 2012 vervangen door een schuur, waarin aardappels opgeslagen worden. De twee loodsen die ten westen hiervan staan, zijn ook in gebruik ten behoeve van het aanwezige akkerbouwbedrijf. Het voormalig kantoorpand en laboratorium zijn zodanig intern verbouwd, dat delen van de begane grond in gebruik zijn genomen als bedrijfswoning. De overige ruimten zijn in gebruik genomen als paardenpension en als -opleidingscentrum. Het betreffen hier nevenactiviteiten van het reeds aanwezige akkerbouwbedrijf. Ook de panden in de zuidoosthoek van het perceel worden ten dienste van deze nevenactiviteiten ingezet. Afbeelding 4 geeft schematisch de huidige indeling van het perceel weer.

¹ Het casco-concept is een planningsconcept waarbij functies met lange ontwikkelingstijd worden gescheiden van functies met korte ontwikkelingstijd.



Afbeelding 3: Opstallen ten tijde van de aanwezigheid van Limagrain.



Afbeelding 4: Schematische weergave van de huidige gebruiksfuncties op het perceel Lisdoddeweg 36.

3.3 Projectbeschrijving

Zoals aangegeven is het voormalige kantoorgebouw omgebouwd tot bedrijfswoning. De tweede verdieping wordt hierbij gebruikt ten behoeve van de bijeenkomstfunctie. De eigenaar van het pand is echter voornemens om een deel hiervan om te bouwen ten behoeve van de realisatie van vier Bed & Breakfast-kamers. De grootte van deze kamers varieert hierbij van circa 19 tot circa 39 m². In totaal wordt plaats geboden aan de overnachting van acht personen.

De bezoekers kunnen gebruik maken van de reeds aanwezige toiletfaciliteiten op de eerste verdieping, alsmede de aanwezige pantry. Op de begane grondvloer is sprake van een gemeenschappelijke douchevoorziening. Het dak van het voormalig kantoorgebouw wordt ingericht als buitenruimte, alwaar ook de bezoekers van de Bed & Breakfast-kamers toegang tot hebben.

Op eigen terrein is hierbij voldoende ruimte aanwezig om de noodzakelijke vier parkeerplaatsen te realiseren. De verkeersaantrekkende werking van deze functie-uitbreiding is minimaal en heeft dan ook geen nadelige effecten op de verkeersdoorstroming en – veiligheid op de Lisdoddeweg.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het water in de polder Oostelijk Flevoland is in handen van het Waterschap Zuiderzeeland.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Lelystad). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het belangrijkste uitgangspunt dat uit deze beleidsstukken valt te destilleren, houdt in dat de waterhuishouding zo is geregeld, dat sprake is van een veilig, schoon en goed werkend watersysteem.

Huidig watersysteem

Na het droogvallen van de polder Oostelijk Flevoland is een detailontwatering aangebracht, bestaande uit een stelsel van vaarten, tochten, sloten, greppels en draineerbuizen. Het percentage open water, hoofdzakelijk watergangen, in de polder bedraagt 1%. Het overtollige water (neerslag en kwel) in de bodem wordt grotendeels afgevoerd door middel van een drainagestelsel (ontwatering). De drainagebuizen komen uit in de kavelsloten die het water naar de tochten leiden. De tochten komen uit in vaarten en het stelsel van vaarten leidt het water naar de gemalen (afwatering).

In Oostelijk Flevoland vormen de twee parallelle vaarten van de Hoge Vaart en de Lage Vaart de ruggengraat van het watersysteem. Het aanwezige maaiveldverloop in Oostelijk Flevoland heeft geleid tot twee peilgebieden: Hoge Afdeling (5,2 m -NAP) en Lage Afdeling (6,2 m -NAP); het projectgebied is in laatstgenoemde afdeling gelegen. Het huidige stelsel kent vaste streefpeilen die door middel van stuwen gehandhaafd worden.

Het projectgebied is niet buitendijks en/of in de keurzone van een waterkering is gelegen. Het perceel Lisdoddeweg 36 maakt verder geen onderdeel uit van het aandachtsgebied drooglegging en wateroverlast 2050. Tenslotte is ook geen sprake van (grond)wateroverlast.

Invloed voornemen op watersysteem

De vier Bed & Breakfast-eenheden worden gerealiseerd in een bestaand pand. Er is dan ook geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk. Dit blijkt ook uit de digitale watertoets (zie bijlage 1). De voorgenomen functie-uitbreiding heeft ook geen invloed op andere onderdelen van het watersysteem.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Het Waterschap Zuiderzeeland is middels de website www.dewatertoets.nl al geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Het doorlopen van deze digitale watertoets heeft ertoe geleid dat de procedure 'geen waterschapsbelang van de watertoets' is toegepast. Dit betekent, dat nader overleg met het waterschap niet noodzakelijk is. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft dan ook een positief wateradvies afgegeven.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een hotel en/of pension (SBI-code 5510) een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woningen van derden) zijn gelegen op een afstand van ruim 260 meter. De betreffende hindercontour is niet over deze woningen gelegen. Daarnaast betreffen het hier veel kleinschaligere activiteiten, waardoor niet/nauwelijks sprake is van een hindercontour. Dit blijkt ook uit de betreffende VNG-uitgave, aangezien Bed & Breakfast-eenheden niet aan als hindervolle activiteit worden aangemerkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze dichtstbijzijnde gevoelige objecten verandert door de voorgenomen functie-uitbreiding niet. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor realisatie van vier Bed & Breakfast-eenheden. Deze worden in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Daarnaast is het projectgebied niet gelegen binnen de toetsingszones van een zoneplichtige (spoor)weg of binnen een gezonde industrie-terrein. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Ook de geluidscontouren

van Luchthaven Lelystad zijn niet over het projectgebied gelegen. Nader onderzoek naar het aspect 'geluid' is niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een van de projecten met getalsmatige grenzen die niet in betekenende mate bijdragen betreft de realisatie van een woonwijk met 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. Gezien het aantal verkeersbewegingen die een dergelijke ontwikkeling genereert, wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen van vier Bed & Breakfast-eenheden vele malen lager is. De voorgenomen functie-uitbreiding wordt dan ook aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate. Dit betekent, dat het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde is. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

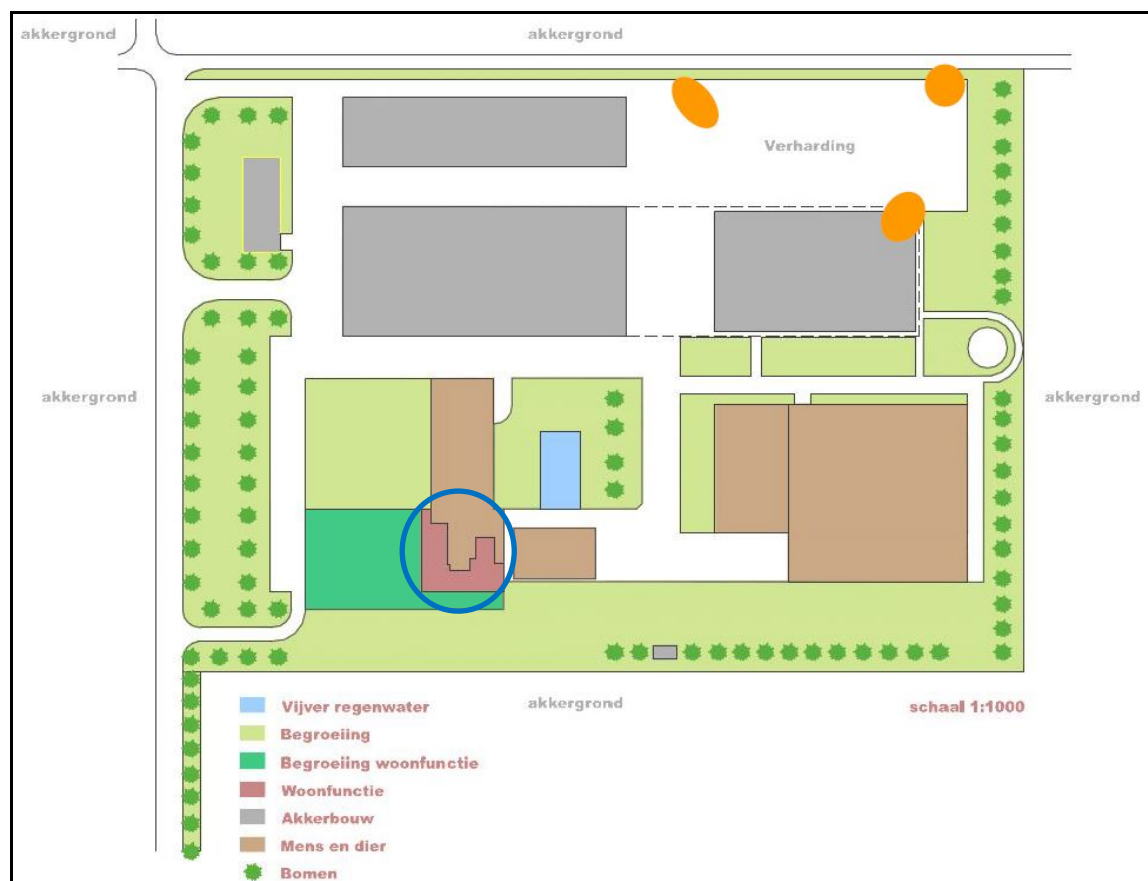
In en rond het projectgebied zijn volgens de risicokaart enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreffen hier al dan niet ondergronds gelegen tanks. De bijbehorende risicocontouren zijn echter niet buiten de bijbehorende inrichting gelegen en leiden dus niet tot beperkingen op onderhavig voornemen. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat op circa 600 meter ten oosten van de projectlocatie een buisleiding van de GasUnie is gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden

risicocontour bedraagt 0 meter en is niet over het projectgebied gelegen. De inventarisatieafstand met betrekking tot het groepsrisico van deze leiding bedraagt volgens de GasUnie 170 meter. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het toevoegen van personen op een grotere afstand geen invloed heeft op het groepsrisico. Omdat de afstand van de leiding tot aan het projectgebied zo'n 600 meter bedraagt, is een nadere berekening en/of verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het thema 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.



Afbeelding 5: Locatie voorgenen ontwikkeling (blauw omcirkeld) in relatie tot aangetroffen bodemverontreinigingen (oranje).

Aangezien realisatie van de vier Bed & Breakfast-eenheden plaatsvindt binnen een bestaand gebouw, vinden geen bodemversturende activiteiten plaats. Daarnaast blijkt uit informatie van de Provincie Flevoland, dat in het verleden enkele bodemonderzoeken ter plaatse van het perceel zijn Lisdoddeweg 36 uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt, dat alleen achter op het

terrein een aantal verontreinigingen aanwezig is. In afbeelding 5 zijn deze weergegeven ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. Geen van deze verontreinigingen is gelegen ter hoogte van de voorziene Bed & Breakfast-eenheden. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.7 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Uit de door de gemeente Lelystad vastgestelde "Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg in de Gemeente Lelystad" blijkt, dat ter plaatse van de Lisdoddeweg 36 sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast valt het project buiten het in het Provinciaal Omgevingsplan 2006 opgenomen PARK- en bijbehorend aandachtsgebied. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De aanwezigheid van archeologische sporen kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Zo kunnen in principe overal op de huidige en voormalige IJsselmeerbodem scheepswrakken worden aangetroffen; de meeste wrakken liggen relatief dicht aan het oppervlak van de voormalige Zuiderzeeafzettingen. Omdat geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden, worden eventuele archeologische resten niet aangetast. Het aspect 'archeologie' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 blijkt dat in de omgeving van onderhavig projectgebied een aantal Natura-2000-gebieden is gelegen, te weten het IJsselmeer, Oostvaardersplassen en Veluwerandmeren. Gezien de afstand van deze gebieden tot het projectgebied, kan gesteld worden, dat door de voorgenomen functie-uitbreiding van de bedrijfswoning geen nadelige gevolgen optreden. Ook de in de omgeving gelegen EHS-gebieden, zoals Natuurpark Lelystad, Lage Vaartbos, Larserbos en de ecologische verbindingzone langs de Dronterweg, worden door de realisatie van vier Bed & Breakfast-eenheden niet nadelig beïnvloed. Maatregelen in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn niet noodzakelijk.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om

de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Voor zover bekend komen geen strikt beschermde soorten in het projectgebied voor; algemene soorten worden wel verwacht. In het kader van het voornemen is geen onderzoek verricht in het kader van de Flora- en Faunawet. Dit wordt op basis van lokale deskundigheid niet nodig geacht. Voor de realisatie van de vier Bed & Breakfast-eenheden worden namelijk alleen inpandige bouwwerkzaamheden uitgevoerd en wordt geen beplanting verwijderd. Wel wordt opgemerkt dat ten alle tijde de algemene zorgplicht geldt; bij het uitvoeren van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden moet voldoende zorg in acht genomen worden voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Artikel 6.12 lid 1 van de Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.12 lid 2 Wro wordt echter ook aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of wanneer anderszins in het verhaal van kosten wordt voorzien.

De realisatie van vier Bed & Breakfast-eenheden in een bestaand pand wordt niet aangemerkt als een aangewezen bouwplan. Fysieke ingrepen in het plangebied vinden niet / nauwelijks plaats. Er bestaat aldus geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen en aannemelijk is dat het project financieel uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf is gereserveerd voor eventueel ingediende zienswijzen.

6. CONCLUSIE

Realisatie van vier Bed & Breakfast-eenheden in de aanwezige bedrijfswoning op het perceel Lisdoddeweg 36 is gewenst voor de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf. Tevens draagt deze ontwikkeling bij aan het meest doelmatig gebruik van de locatie. De aanwezige groenstructuren op het perceel worden niet aangetast, zodat de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf behouden blijft. Omdat het voornemen niet in strijd is met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van de hogere overheden, kan het college van burgemeester en wethouders positief besluiten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om op het perceel Lisdoddeweg 36 te Lelystad vier Bed & Breakfast-eenheden te realiseren en te gebruiken. Door de gecombineerde bouwaanvraag zal de omgevingsvergunning het tevens mogelijk maken om de eventuele noodzakelijke inpandige bouwwerkzaamheden uit te voeren.

datum 16-3-2015
dossiercode 20150316-37-10618

Geachte heer/mevrouw H.T.L. de Groot,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg

Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

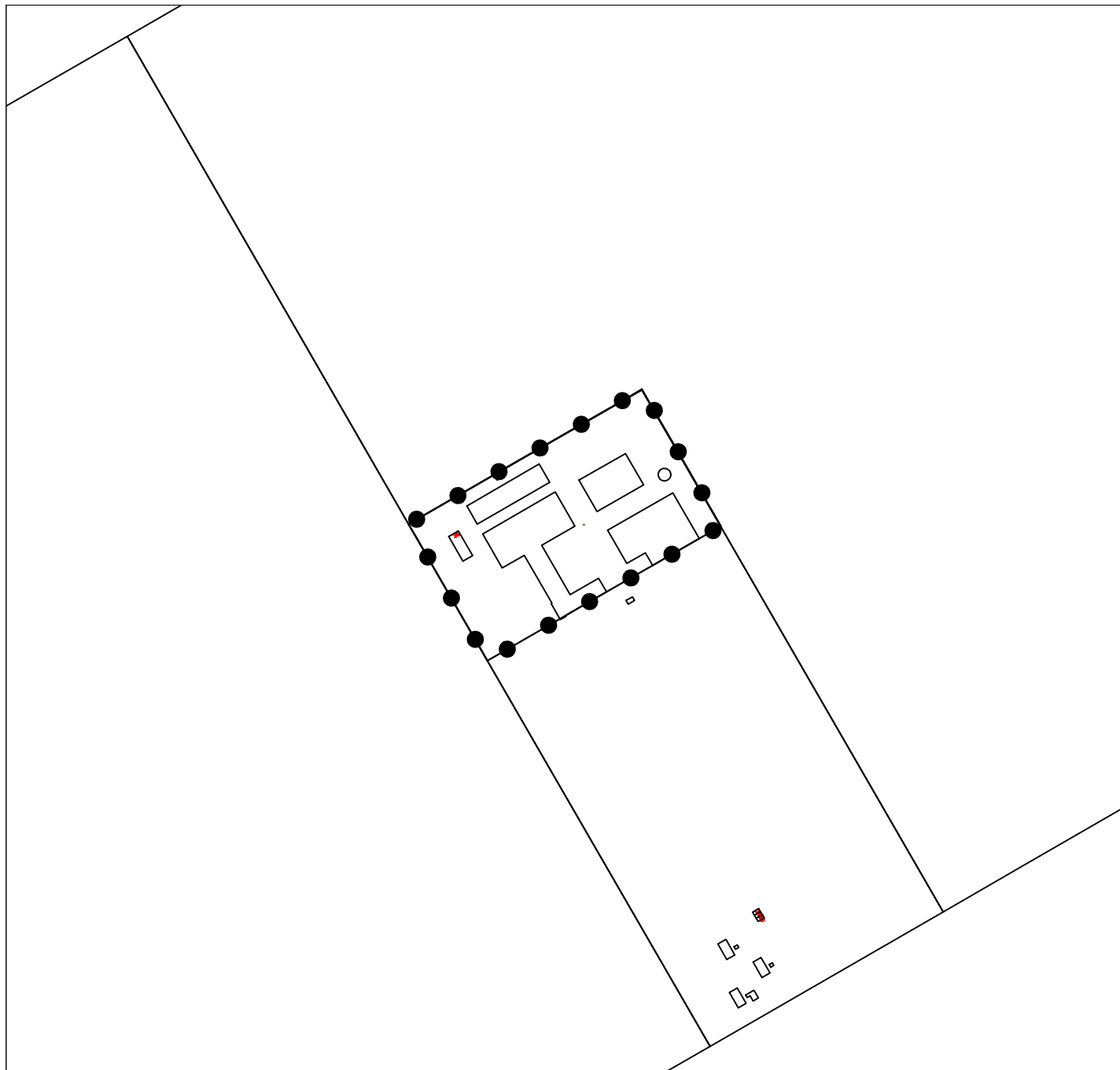
De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer 0320 274911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

De WaterToets 2014

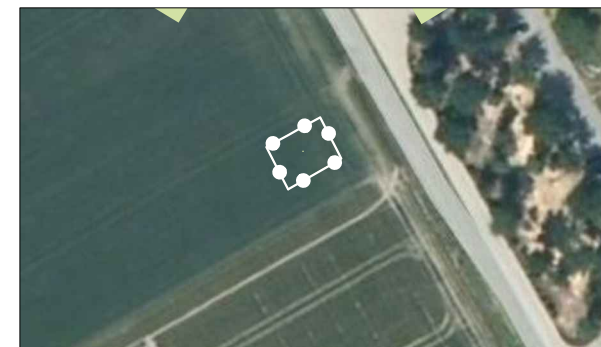


VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens



project:
**Bed & Breakfast Lisdoddeweg 36,
Lelystad**

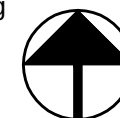
gemeente:
Lelystad

betreft:
**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:
Coen Schiereck BWA B.V.

datum : 18 maart 2015

schaal : 1 : 5000



 **BODG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580