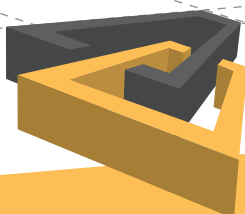


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BEDRIJFSWONING

LISDODDEWEG 36, LELYSTAD

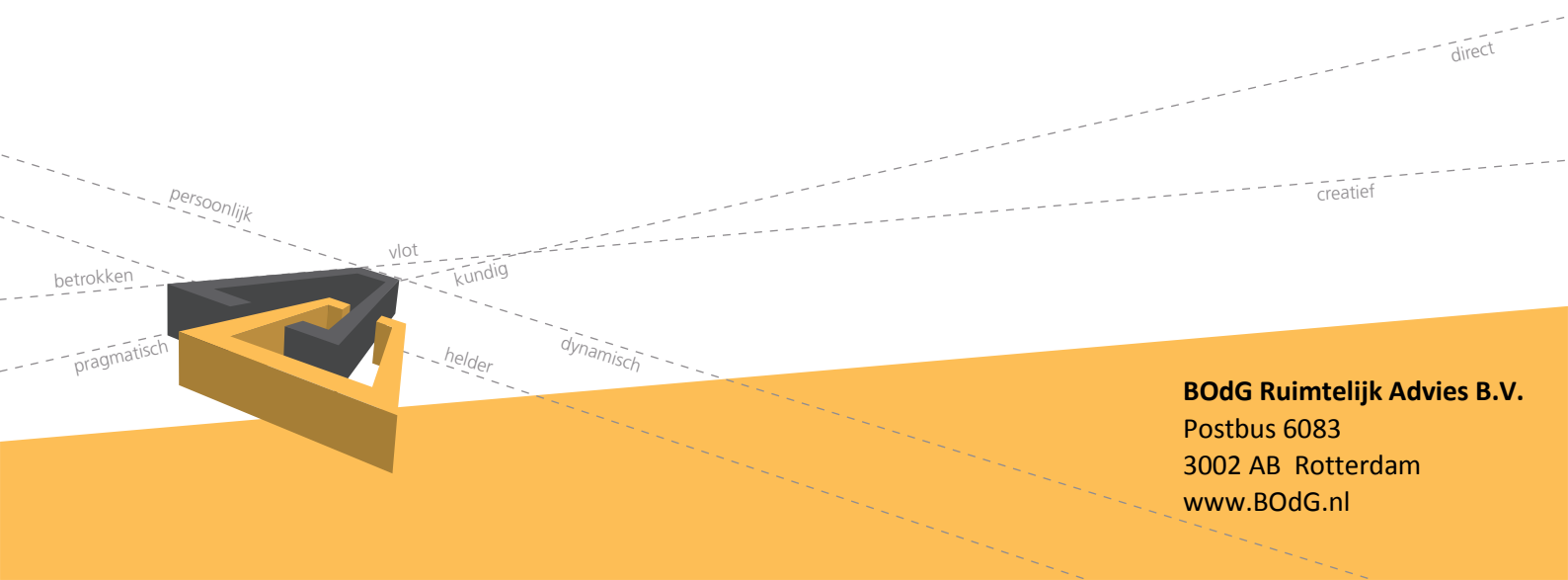


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BEDRIJFSWONING LISDODDEWEG 36, LELYSTAD

Datum: 22 maart 2013

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 Provinciaal beleid.....	9
2.2 Gemeentelijk beleid.....	10
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 Bestaande situatie	13
3.3 Projectbeschrijving	14
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Bodem.....	20
4.7 Archeologie	21
4.8 Flora en fauna	22
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 voor kort een zaadveredelingsbedrijf gehuisvest. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten verplaatst naar andere locaties, als gevolg waarvan de huidige eigenaar (A. van der Eijk en Zonen Benthuisen B.V.) het perceel in gebruik heeft genomen ten behoeve van akkerbouw.

Het voormalige kantoorpand van het zaadveredelingsbedrijf wordt momenteel nog niet gebruikt. Initiatiefnemer is echter voornemens om dit gebouw om te vormen tot een bedrijfswoning, gecombineerd met een paardenpension en -opleidingscentrum. De realisatie hiervan past echter niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader (zie § 1.3), aangezien de locatie specifiek is bestemd voor een zaadveredelingsbedrijf. Om het voornemen te kunnen realiseren, dient afgeweken 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 bedrijfswoning 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).

2.1 *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 de realisatie van een akkerbouwbedrijf op het voormalig bedrijfsterrein 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. Omdat het voornemen gerealiseerd wordt binnen het bestaande bouwblok, wordt het karakteristieke landschap van Oostelijk Flevoland niet aangetast. Gesteld wordt, dat de omvorming van het voormalig kantoorpand naar een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

2.2 Gemeentelijk beleid

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. Daarbij 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).

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 zijn ze cruciaal voor het aanzien van het polderlandschap. In geval van voldoende brede houtsingels kan een liberaler 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. Het gemeentelijke structuurplan doet geen uitspraken over het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. Aangezien het voornemen gericht is op versterking van het aanwezige agrarisch bedrijf, wordt de realisatie van een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum als passend binnen het gemeentelijk beleid ervaren. Het bouwplan wordt nog door de welstandscommissie getoetst. De aanwezige groenstructuren op het perceel worden door het voornemen niet aangetast, zodat de huidige landschappelijke inpassing gehandhaafd wordt.

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 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 voor kort 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. Vanwege de aanwezige erfbeplanting is het bedrijf vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. De omgeving van het projectgebied is in gebruik voor agrarische doeleinden, waarbij akkerbouw de boventoon voert. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het perceel Lisdoddeweg 36.



Afbeelding 3: Aanzicht perceel Lisdoddeweg 36 vanaf de openbare weg.

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



Afbeelding 4: Aanwezige opstallen op perceel Lisdoddeweg 36.

De luchtfoto in afbeelding 4 is gedateerd. Aan de westzijde van het perceel zijn twee kassencomplexen te zien. Het meest noordelijke complex is vorig jaar 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. De overige bebouwing op het perceel staat leeg.

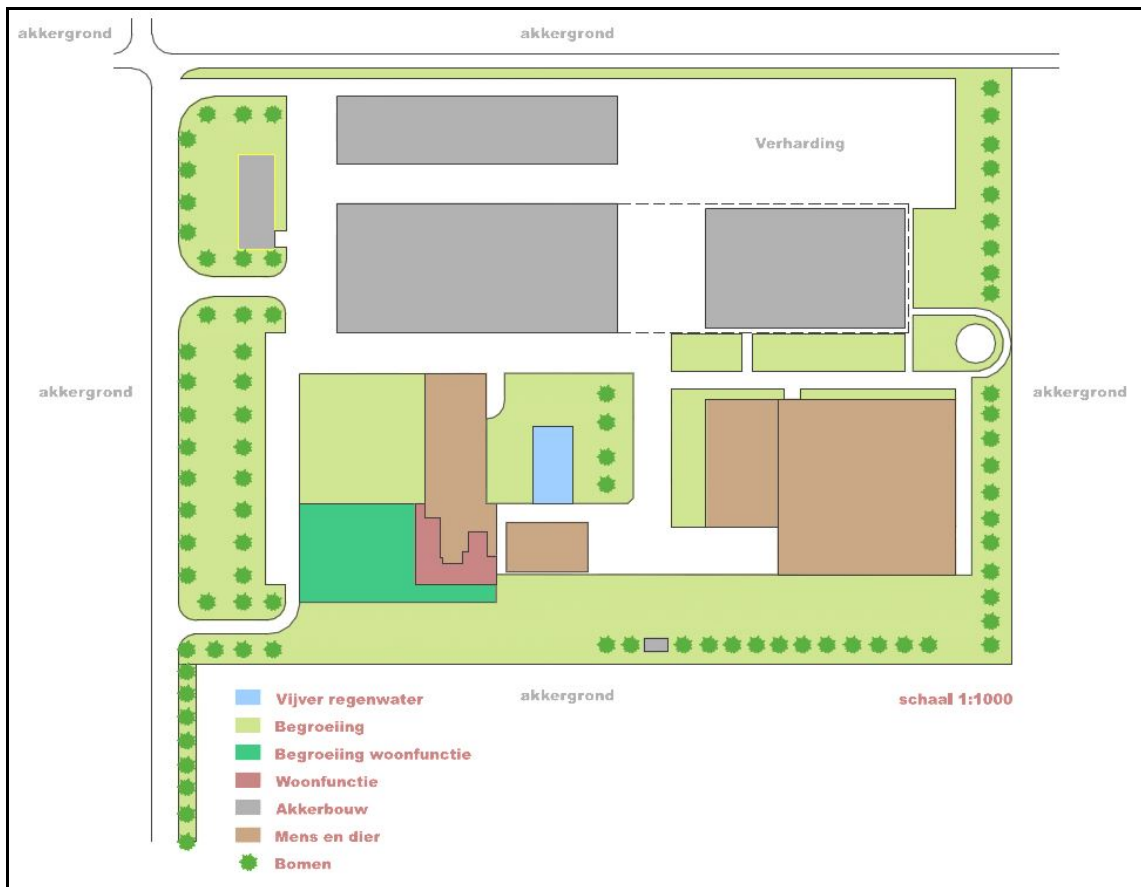
3.3 **Projectbeschrijving**

Doordat Limagrain al zijn Nederlandse activiteiten heeft gecentreerd op het Benelux-hoofdkantoor in Rilland, zijn de opstallen op het perceel Lisdoddeweg 36 leeg komen te staan. Gezien het agrarische karakter van de directe omgeving van het projectgebied, heeft A. van der Eijk en Zonen Benthuizen B.V. het plan opgevat om het perceel geschikt te maken voor een akkerbouwbedrijf. Ten behoeve van de realisatie van een aardappelbewaarplaats is in 2012 een omgevingsvergunning verleend.

Initiatiefnemer is echter voornemens om bij het bedrijf te gaan wonen. Hiertoe worden het leegstaande kantoorpand en laboratorium zodanig intern verbouwd, dat delen van de begane grond in gebruik worden genomen als bedrijfswoning. Daarnaast zal de rest van de begane grond gebruikt gaan worden als paardenpension en als -opleidingscentrum. Het betreffen hier nevenactiviteiten van het reeds aanwezige akkerbouwbedrijf. Ook de panden in de zuidoosthoek van het perceel zullen ten dienste van deze nevenactiviteiten worden ingezet. Afbeelding 5 laat de gewenste eindsituatie zien.

De nieuwe bedrijfswoning kent een grootte van ongeveer 820 m³. Door toepassing van veel glas is sprake van een wijds uitzicht op de akkers. Om dit te realiseren wordt het kantoorpand ontdaan van zijn huidige gevel en wordt rondom de aanwezige staalconstructie een nieuwe gevel aangebracht. Hierbij wordt ook getracht om een 'warme constructie' te realiseren.

De laagbouw die aan de oostzijde van het kantoorpand staat, wordt hiervan losgekoppeld en omgebouwd tot stallen voor paarden. De buitengevel wordt bekleed met verticaal geplaatste houten delen. Ook de laagbouw aan de noordzijde wordt met deze bekleding voorzien. Deze ruimten zullen gebruikt worden als bezoekersruimte ten behoeve van het opleidingscentrum.



Afbeelding 5: Gewenste eindsituatie perceel Lisdoddeweg 36.

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 realisatie van de bedrijfswoning gecombineerd met een paardenpension en -opleidingscentrum vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. 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).

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het van belang om voor de nieuwe bebouwing duurzame, niet- uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

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 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- uitgaven "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan de bedrijfsgebouwen behorende bij een paardenfokkerij (SBI-code 0143) / manege (SBI-code 931.E) een maximale hinderafstand van 50 meter inzake het milieuaspect 'geur'. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woningen van derden) zijn gelegen op een afstand van ruim 260 meter. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen zal door de voorgenomen ontwikkeling niet wezenlijk veranderen.

Ter plaatse van de geplande bedrijfswoning dient ook sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de omgeving zijn alleen akkerbouwbedrijven aanwezig. In de eerder genoemde VNG- uitgave wordt aan dergelijke bedrijven (SBI-code 011, 012, 013) een hindercontour gekoppeld van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien de dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen op grond van de bouwmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn gelegen op een afstand van 365 meter, vormt deze hinderafstand geen belemmering. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de geplande bedrijfswoning een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige bedrijven door de realisatie van deze woning niet in hun bedrijfsvoering aangetast.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer 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 een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum. Alleen de woning wordt in de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Aangezien deze niet wordt opgericht binnen de toetsingszones van een zoneplichtige (spoor)weg of binnen een gezonde industrie-terrein, is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Ook de geluidscontouren van Luchthaven Lelystad zijn niet over het projectgebied gelegen. Nader onderzoek naar het aspect 'geluid' is dan ook 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 een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum, vele malen lager is. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het perceel Lisdoddeweg 36 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.

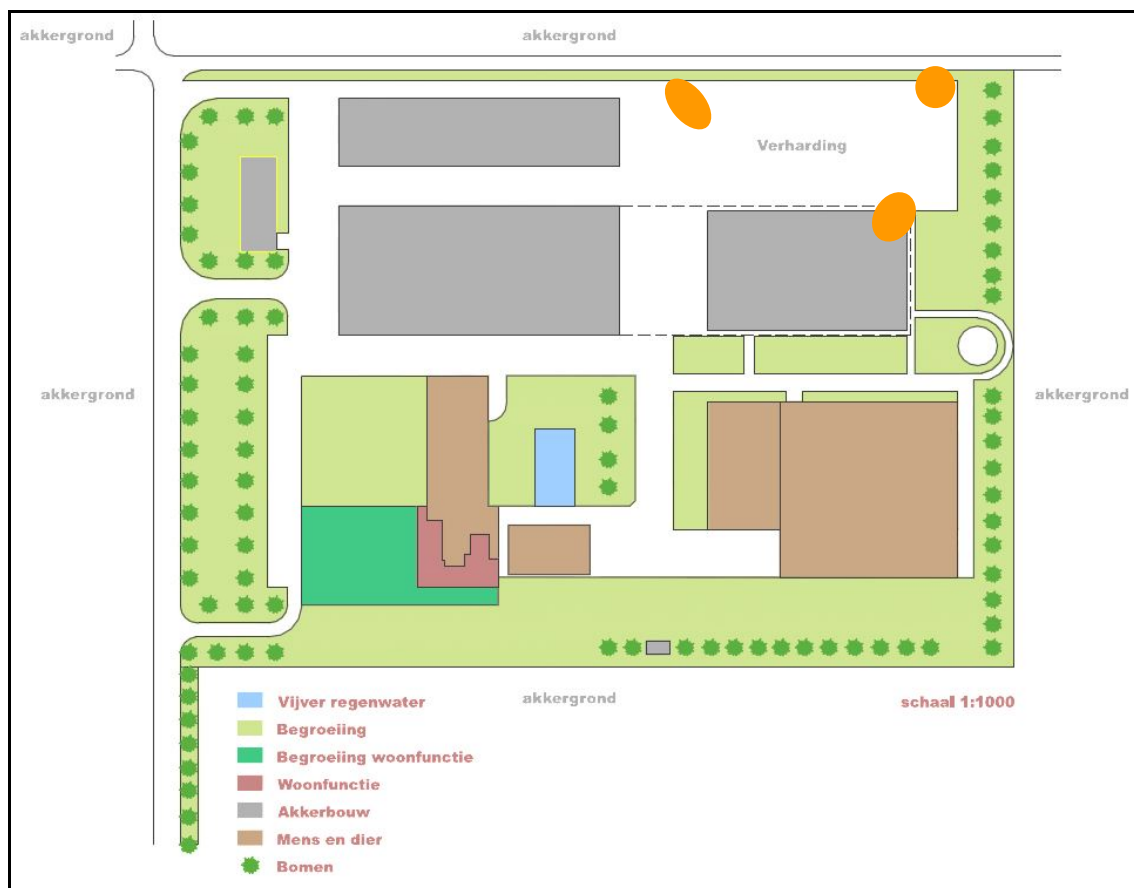
In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% 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 te 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.

Aangezien realisatie van de gewenste bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingcentrum plaatsvindt binnen bestaande gebouwen, vinden geen bodemversturende activiteiten plaats. Daarnaast blijkt uit informatie van de Provincie Flevoland, dat in het verleden zijn enkele bodemonderzoeken ter plaatse van het perceel Lisdoddeweg 36 uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat alleen achter op het terrein een aantal verontreinigingen aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding zijn deze weergegeven ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. Geen van deze verontreinigingen is gelegen op de gronden, waarop de bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum is voorzien. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de bedrijfswoning dan ook geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 6: Voorgenomen ontwikkeling in relatie tot aangetroffen bodemverontreinigingen (oranje).

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 PARC- en bijbehorend aandachtsgebied. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook 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. Mochten archeologische vondsten gedaan worden, dan moeten deze worden gemeld. 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 functieverandering van het voormalige kantoorgebouw 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, zullen door de voorgenomen ontwikkeling niet nadelig worden 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 locale deskundigheid niet nodig geacht. Bij aanpassing van de gebouwen is het echter wel mogelijk dat vleermuizen in het gedrang komen. De kans hierop is klein, gezien het open landschap waarin geen lijnvormige elementen voorkomen die als verbindingroute voor vleermuizen kunnen dienen. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht; 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. Bij het verwijderen van beplanting dient rekening gehouden te worden met het verbod om broedende vogels te verstoren.

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.

Op grond van artikel 6.2.1 van het Bro valt de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een aangewezen bouwplan. De uitvoering en daarmee ook de kosten van de voorgenomen ontwikkeling komen echter geheel voor rekening van de initiatiefnemer die eveneens eigenaar is van de gronden. De gemeente vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol; de te doorlopen procedure zal geen grote kosten met zich brengen. Zodoende kan gesteld worden dat sprake is van één van de uitzonderingen als aangegeven in artikel 6.2.1a van het Bro.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld en dat het project financieel uitvoerbaar is.

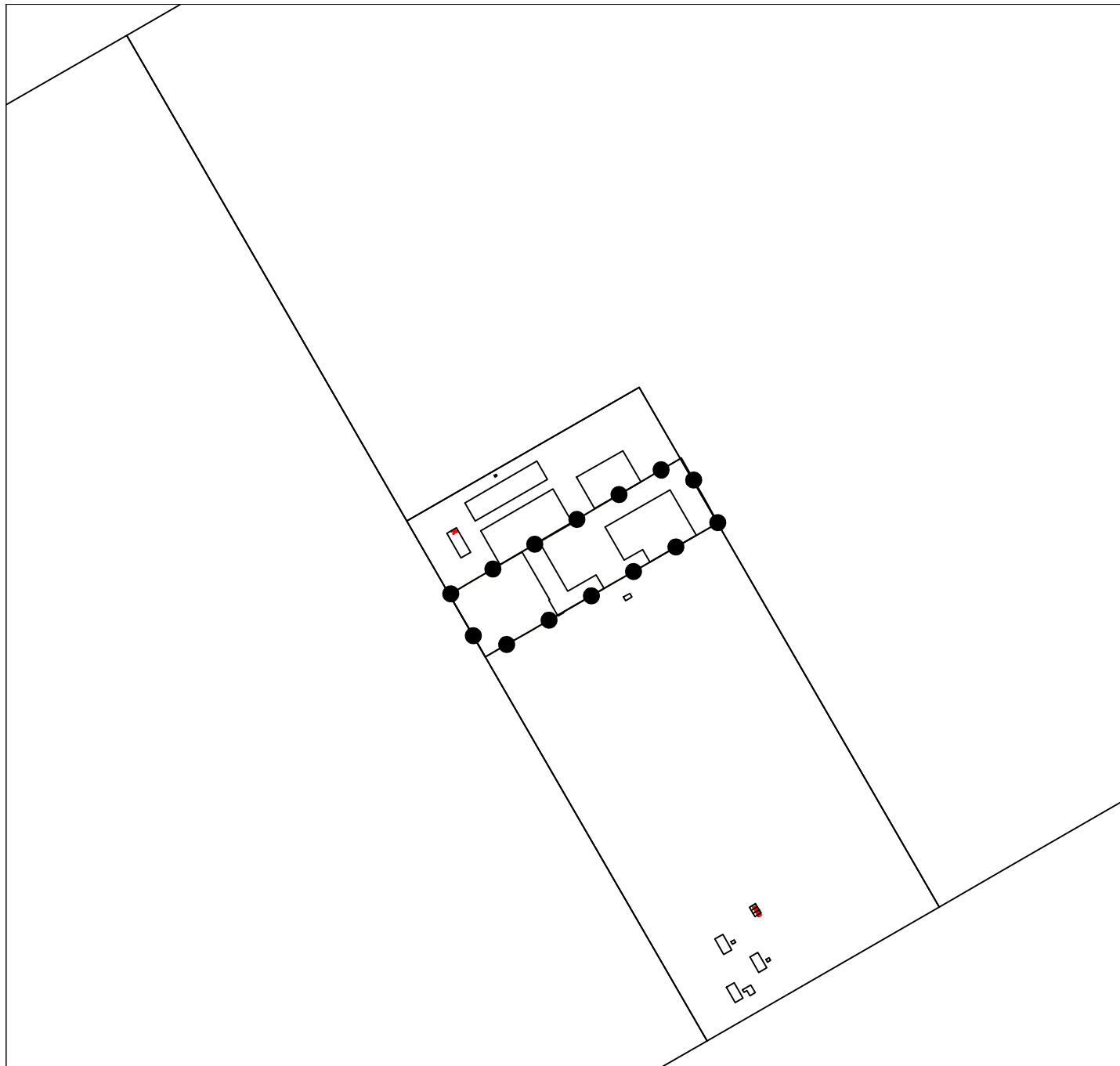
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf is gereserveerd voor eventueel ingediende zienswijzen.

6. CONCLUSIE

Realisatie van een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum in de bestaande panden op het perceel Lisdoddeweg 36 is zeer gewenst voor de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf. Tevens draagt het 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 een bedrijfswoning in combinatie met een paardenpension en -opleidingscentrum te realiseren. Door de gecombineerde bouwaanvraag zal de omgevingsvergunning het tevens mogelijk maken om de benodigde bouwwerkzaamheden uit te voeren.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens



project:

**Omgevingsvergunning
Lisdoddeweg 36**

gemeente:

Lelystad

betreft:

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

opdrachtgever:

Coen Schiereck BWA B.V.

datum : 22 maart 2013

schaal : 1 : 5.000



BODG
ruimtelijk advies

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