

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
APPARTEMENTENGEBOUW GONDEL 36-11, LELYSTAD
TEN BEHOEVE VAN
BESCHERMD EN BEGELEID WONEN EN CRISISOPVANG
IRISZORG

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
APPARTEMENTENGEBOUW GONDEL 36-11, LELYSTAD
TEN BEHOEVE VAN
BESCHERMD EN BEGELEID WONEN EN CRISISOPVANG
IRISZORG

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING APPARTEMENTENGEBOUW GONDEL 36-11, LELYSTAD
TEN BEHOEVE VAN BESCHERMD EN BEGELEID WONEN EN CRISISOPVANG IRISZORG

TOELICHTING

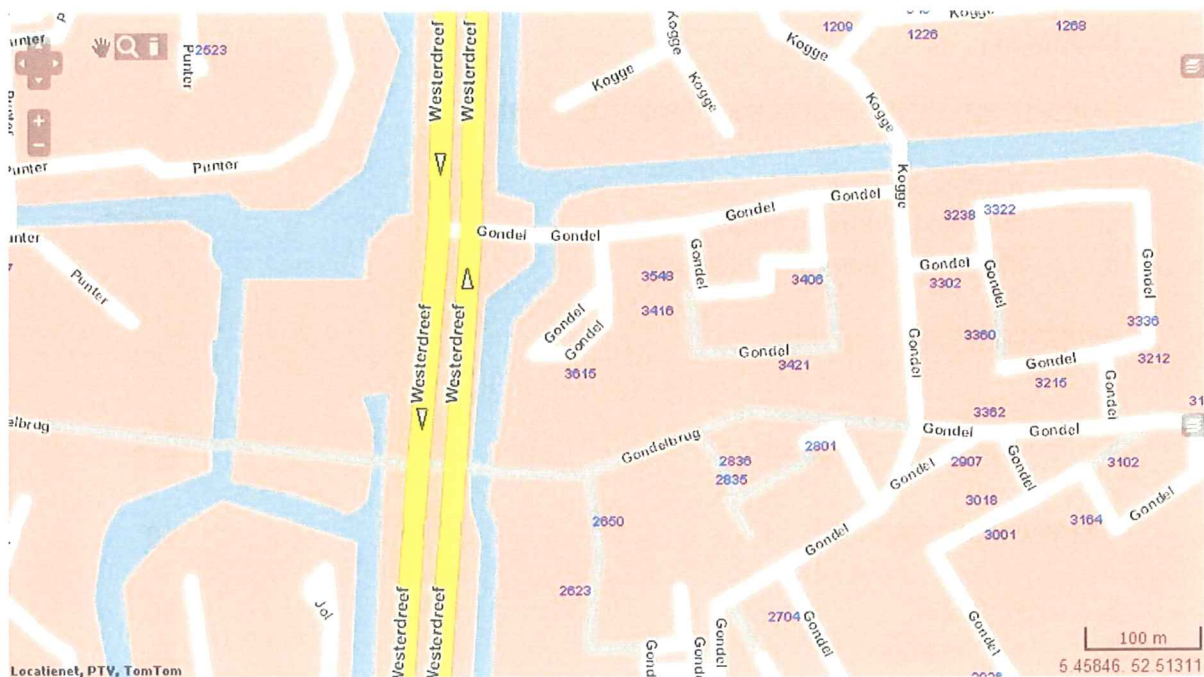
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz.</u>
1. INLEIDING	1/2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3/4
2. 2. Het voorgenomen initiatief	5/6/7
2. 3. Stedenbouwkundige aspecten	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	8/9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11/12
4. 5. Bodem- en grondwaterkwaliteit	12
4. 6. Geluid	12/13
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	13/14
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. AFWEGING EN CONCLUSIES	15
6. JURIDISCHE VORMGEVING	16
7. UITVOERBAARHEID	17
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17

1. INLEIDING

In de Schepenwijk van Lelystad staat het pand “De Haak”, Gondel 36-11, voormalig kantoor van de Grondmij. IrisZorg is voornemens om dit gebouw om te vormen tot appartementen voor beschermd en begeleid wonen en crisisopvang. In totaal zullen er circa 45 appartementen van diverse afmetingen worden gerealiseerd.

Locatie

Het gebouw is gesitueerd Gondel 36-11.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied.

Planologisch kader

Het perceel valt onder de regeling van het bestemmingsplan “Schepenwijk”, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 december 2006. In dit bestemmingsplan heeft het pand de bestemming “kantoor”. Omdat de voorgestelde aanpassing in hoofdzaak een woonfunctie vervult is deze in strijd met deze bestemming. (Zie figuur 1A.)

De gemeente Lelystad wil in principe medewerking verlenen aan de verandering. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij is een goede ruimtelijke afweging noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing verzet hierin en zal onderdeel uitmaken van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In deze onderbouwing wordt de beoogde aanpassing en het toekomstig gebruik van het pand voor beschermd en begeleid wonen en crisisopvang aan de omgeving en de relevante beleidsuitgangspunten getoetst.



Figuur 1A Object in bestemmingsplankaart.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het gebouw ligt op de hoek Westerdreef/toegang wijk Gondel. De Gondel is een deelwijk met gevarieerde woningbouw. In de Gondel bevinden zich onder andere een kerk en een school.

Een luchtfoto van het gebouw en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.

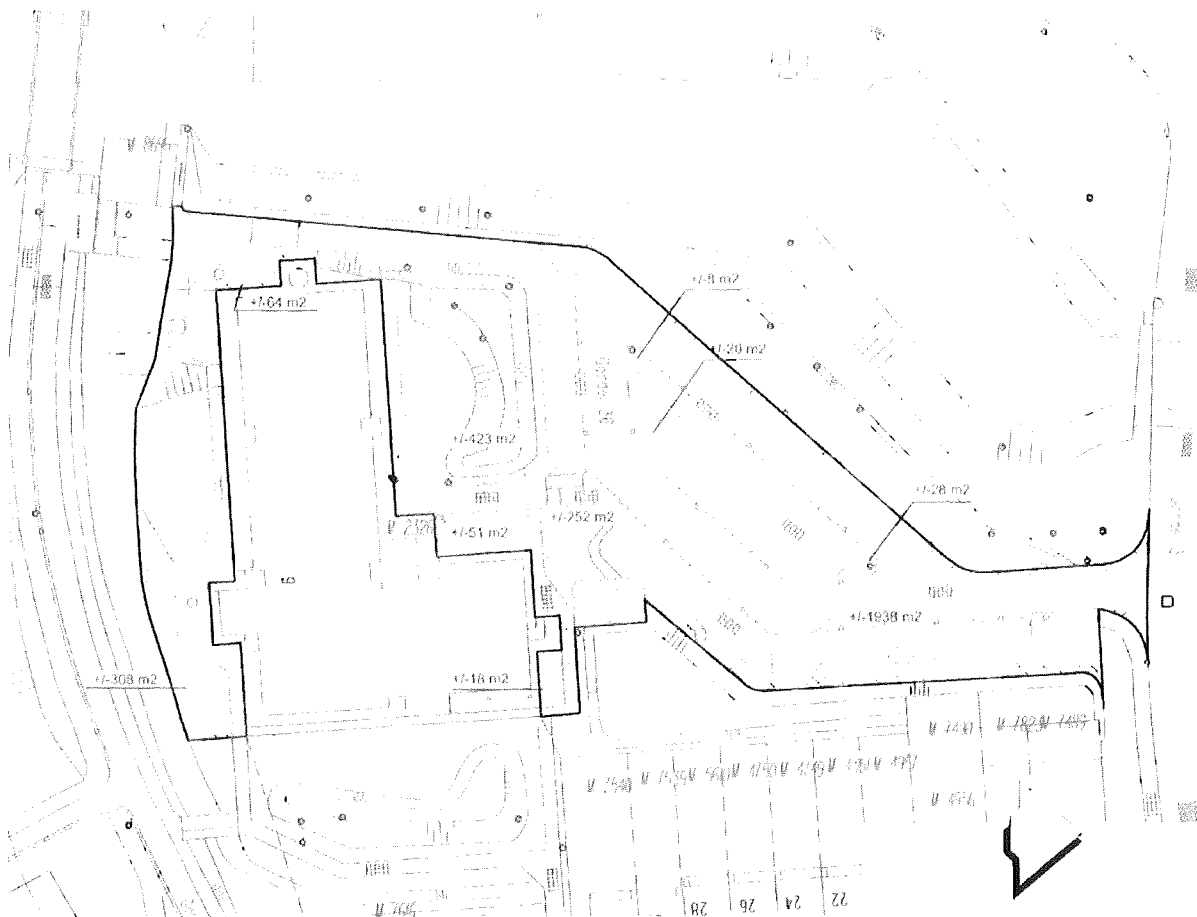


Figuur 2 gebouw en directe omgeving.

Het gebouw is gericht naar de Westerdreef en keert zich min of meer af van de woningen en kan worden gezien als een op zichzelf staand object. Zie foto bestaand gebouw.



Figuur 3 Foto bestaand gebouw.



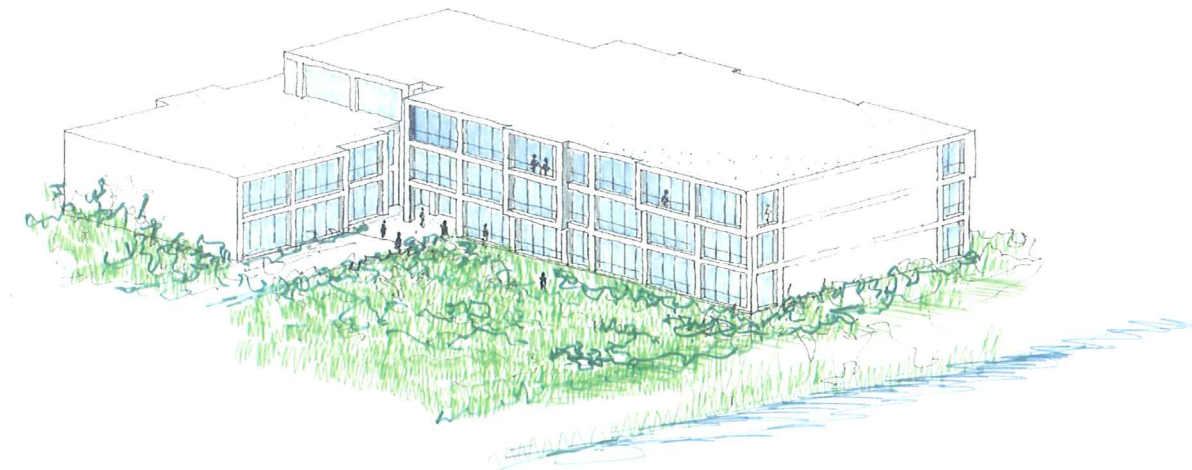
Figuur 4 Bestaande situatie.

2. 2. Het voorgenomen initiatief.

Het initiatief betreft het verbouwen en uitbreiden van het kantoorgebouw Gondel 36-11. Figuur 4 geeft een plattegrond van de beoogde situatie weer.

Het gebouw heeft een haakvormige plattegrond. De lange zijde ligt oost-west gesitueerd waardoor één zijde zuid en één zijde noord geörienteerd. De korte zijde van de haak ligt noord-zuid gesitueerd waardoor één zijde oost en één zijde west geörienteerd is. De lange zijde heeft drie lagen en de korte zijde 2 lagen.

Figuur 4 geeft een plattegrond van de beoogde situatie weer.



Figuur 5 Isometrie van de nieuwbouw.

2. 3. Stedenbouwkundige aspecten

Het appartementencomplex zal door haar architectonische kwaliteit ten opzichte van de huidige bebouwing de beeldkwaliteit ter plaatse versterken. Van belang is verder dat de bouwvolume nauwelijks veranderd en derhalve ook geen negatief effect heeft op de bezonning van de omliggende woonpercelen.

Ontsluiting en parkeren

Het complex wordt voor autoverkeer ontsloten vanuit de entree van de Gondel, op dezelfde wijze als in de huidige situatie. Ten noorden van het gebouw is ruimte voor parkeren. Voor dit type gebouw geldt een parkeernorm van 0,3 tot 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Dit betekent dat er circa 30 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de norm te voldoen. De locatie biedt voldoende ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorziening.

Functionele inpasbaarheid

Het project stelt een woonfunctie aan de rand van het bestaande woongebied voor. In beginsel is deze functie inpasbaar op de locatie. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van het wooncomplex op de locatie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan behandeld. Het relevante provinciale beleid wordt ten eerste verwoord. Vervolgens worden actuele gemeentelijke beleidsnotities beschreven.

3. 1. Provinciaal beleid

In het *Omgevingsplan Flevoland 2006* is het beleid gericht op een evenwichtige groei van Flevoland. Naast kwantitatieve doelstellingen op het gebied van bevolkingstoename en woningbouw, streeft de provincie ook naar een kwaliteitsslag voor de woonomgeving. Het beleid is er op gericht om bij de bouw van nieuwe woningen te zoeken naar een balans tussen uitbreiding en herstructurering. De provincie ziet op die manier mogelijkheden om goed in te kunnen spelen op de behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus, de verweving van functies en het zoeken naar de combinaties van wonen, werken en zorg op wijk- en/of buurtniveau. De verdere invulling van deze opgave laat de provincie aan de gemeenten zelf over.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Lelystad 2015

Het “Structuurplan Lelystad 2015” (vastgesteld 7 april 2005) bevat een visie op de integrale leefomgeving, waarvan behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven.

Het benutten van de kwaliteiten van de stad en het bieden van ruimte voor verdere ontwikkeling kunnen tot de belangrijkste ambities worden gerekend. Hiertoe worden de bestaande woonwijken (wooneilanden) vernieuwd en zonodig heringericht zodat ze net zo aantrekkelijk blijven als de jongste nieuwbouwwijken. Voor het gebied Schepenwijk is sprake van de ontwikkeling van woningen, kantoorruimten en woon/zorgfuncties. Voor de laatste functie gaat de aandacht vooral uit naar ouderen en specifieke doelgroepen vanwege de nabijheid van voorzieningen en het openbaar vervoer.

Het onderhavige project sluit aan op de ontwikkelingen in Schepenwijk: de ontwikkeling van een “bijzonder” wooncomplex sluit aan op de genoemde beleidsuitgangspunten.

Welstandsnota

De gemeente Lelystad heeft het welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota. De nota kent welstandsniveaus: gebieden met beperkte of stedenbouwkundige welstand en gebieden met volledige of architectonische welstand. Daarnaast bestaat een welstandsvrij niveau. Het projectgebied ligt in een gebied met een beperkte of stedenbouwkundige welstand. In deze gebieden worden uitsluiten de voorgevels en in het zicht van de openbare ruimte vallende zijgevels van gebouwen aan welstand onderworpen.

Het projectgebied valt in welstandsgebied 2: cluster- en woonerfwijken. Bouwinitiatieven krijgen hier veel ruimte. Ze kunnen bijdragen aan de levendigheid en diversiteit van de wijk. Het uitgangspunt voor het bouwplan is dat dit voldoet aan de welstandscriteria.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met het beoogde bouwplan een goede omgevingssituatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het bouwplan een omschrijving van ieder omgevingsaspect. Per aspect wordt aangegeven of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

4. 1. Ecologie.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*.

Gebiedsbescherming

Aan de westrand van Lelystad ligt het Natura 2000 –gebied Markermeer & IJmeer. Dit gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied ligt op circa 2.500 meter vanaf het projectgebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Er worden geen milieubelastende functies voorgesteld. De perceelsgebonden ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op de natuurwaarden binnen de beschermde gebieden. Nader onderzoek naar de effecten van de voorgestelde ontwikkelingen op waardevolle gebieden is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming wordt opgemerkt dat het projectgebied in de huidige situatie grotendeels verhard en bebouwd terrein betreft. De omgeving heeft een stedelijk karakter, bovendien spelen hier momenteel diverse ontwikkelingen. Het is dan ook niet aannemelijk dat het projectgebied een habitat voor waardevolle flora- en fauna vormt. Het pand heeft een plat dak. Het is niet te verwachten dat dit pand een geschikt habitat vormt voor bijvoorbeeld vleermuizen. Bovendien is het uitgangspunt voor deze onderbouwing dat het projectgebied bouwrijp aan de aanvrager wordt aangeboden.

Er zijn enkele bomen aanwezig op het perceel en er bestaat de kans dat er in het projectgebied broedvogels aanwezig zijn. Indien hierin vogels broeden, dient buiten het broedseizoen met de werkzaamheden te worden begonnen. Hiermee kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat het project geen tegenstrijdigheden met de *Flora- en Faunawet* oplevert. Nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeente Lelystad houdt bij ruimtelijke projecten nadrukkelijk rekening met de archeologische waarden in een gebied. Het beleidsuitgangspunt is om de cultuurhistorische en archeologische waarden in kaart te brengen en te behouden voor de toekomst. Op 28 augustus 2008 heeft de raad van de gemeente Lelystad de notitie "Archeologische monumentenzorg in Lelystad" vastgesteld. Op de bijbehorende beleidskaart zijn gebieden aangegeven waar bepaalde ingrepen vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een gematigde archeologische waarde. Bij verstoringen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² is onderzoek niet noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die momenteel bebouwd en dus verstoord is. Het nieuw te verstoren oppervlak ligt ruim onder de grens van 1.000 m². Het is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek te verrichten. Mochten er bij de ingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het project vindt plaats in het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Omdat er nu appartementen in plaats van kantoren worden gerealiseerd zal de druk op de riolering nauwelijks toenemen. Hierom dient de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen.

4. 4. Milieuzonering

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

Het project stelt de functiewijziging van een maatschappelijke functie naar een begeleide, beschermde en crisisopvang woonfunctie voor. De directe omgeving karakteriseert zich als woongebied, waarin de nieuwe functie goed in te passen is.

In een dergelijke omgeving is de genoemde functie goed verenigbaar met het wonen. Ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw is een aanvaardbaar leefklimaat te garanderen en de aanwezige inrichtingen worden door de ontwikkeling niet belemmerd. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 5. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten aanzien van het aspect bodem is het uitgangspunt dat de bodem zodanig schoon moet zijn dat voor de toekomst er geen risico's bestaan voor de volksgezondheid. Daar waar dat niet het geval is, zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd.

De verbouwing en uitbreiding vindt plaats op een locatie waar momenteel een kantoorfunctie is gevestigd. Er zijn geen aanwijzingen voor verontreinigde activiteiten in het verleden. Er is dan ook geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening is een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem noodzakelijk. Daar waar sprake is van een verontreiniging dient direct sanering plaats te vinden. De uitvoerbaarheid van het project komt hiermee niet in het geding.

4. 6. Geluid

Wegverkeerlawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Blz. 12

Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het gebied waarin het project plaatsvindt, is ingericht als 50 en 30 km/uur zone, waarmee de wegen direct rondom het projectgebied niet zoneplichtig zijn. Ook ligt het projectgebied niet binnen de geluidszones van hoofdwegen in de omgeving.

Spoorweglawaaï

Vanuit de Wgh moet ook rekening worden gehouden met zonering rond spoorwegen. Door het Ministerie van VROM is hiervoor een zonekaart uitgebracht. Op deze kaart is de zonering per traject aangegeven. Op een afstand van circa 320 meter vanaf het plangebied loopt de spoorlijn door Lelystad. Voor dit traject geldt een zonebreedte van 500 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied valt dus binnen de zone van deze spoorlijn. Volgens het *Besluit Geluidhinder Spoorwegen* dient het geluidsniveau op de gevel van het woongebouw te voldoen aan een voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A).

Gelet op de afstand van de spoorlijn en het object kan een onderzoek naar het spoorweglawaaï achterwege blijven.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties tot 3.000 woningen behoren hier ook toe. In dit project worden 45 wooneenheden mogelijk gemaakt. Hierbij draagt dit project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de bouw van het wooncomplex.

4. 8. 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 van Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat het projectgebied niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen of bijzondere transportroutes voor gevaarlijke stoffen ligt. Ook ligt het projectgebied niet binnen de inventarisatieafstand van buisleidingen. Het is dan ook niet noodzakelijk om de eventuele toename van het groepsrisico te verantwoorden. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn weliswaar kabels of leidingen aanwezig, maar die hebben geen invloed op de ontwikkelingen. Een klikmelding zal worden uitgevoerd.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

In deze ruimtelijke onderbouwing is de bouw van het wooncomplex getoetst aan de relevante beleidsuitgangspunten aan de sectorale wet- en regelgeving. Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling inpasbaar is op de locatie en dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw geen conflicten met de sectorale wetgeving tot gevolg heeft.

Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid

Het project stelt de realisatie van een woongebouw voor. De bebouwing sluit qua schaal en vormgeving aan op de bebouwing in de omgeving. Bovendien krijgt het pand een meer hoogwaardige uitstraling, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Beleidsmatige inpasbaarheid

Het ontwikkelen van woonzorgvoorzieningen is in overeenstemming met beleidsuitgangspunten die voor de locatie gelden.

De ontwikkeling in relatie met de omgeving

Het project voorziet in een woonvoorziening in een stedelijk woongebied. Deze ontwikkeling is functioneel goed in te passen in de omgeving. De ontwikkeling is ook niet strijdig met de relevante sectorale regelgeving.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de hoofdfunctie wonen niet binnen de kantoorbestemming is toegestaan. Voor het toestaan van het project is dan ook een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo noodzakelijk.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van de voorgenomen ontwikkeling en vormt de ruimtelijke afweging voor de verbouwing/aanpassingen. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het projectgebied dient het geldende bestemmingsplan als toetsingskader.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Na de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Uiterlijk zes maanden na de aanvraag wordt de vergunning verleend. Het project is hiermee maatschappelijk uitvoerbaar.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een ruimtelijke onderbouwing betreft voor een particulier project dat deel uitmaakt van een grotere gebiedsontwikkeling. Voor wijzigingen in de infrastructuur hebben de aanvrager en de gemeente afspraken gemaakt. De kosten voor dit project zijn voor rekening van de aanvrager. Het project is hiermede economisch uitvoerbaar.
