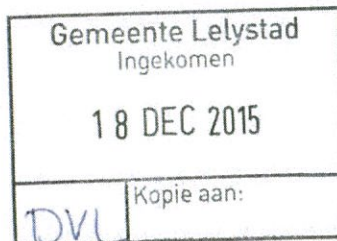




Gemeente Lelystad  
Stadhuisplein 2  
Postbus 91  
8200 AB LELYSTAD  
T.a.v. Front-office DVL-WB



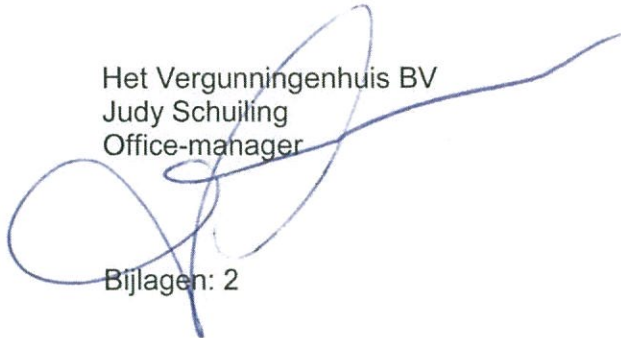
Datum : 17 december 2015

Betreft : Goede ruimtelijke onderbouwing Groene Velden 157-159 te Lelystad  
Aanvraag 2102293

Geachte dame/heer

In de bijlage zenden wij u onze ruimtelijke onderbouwing alsmede de aanvraag betreffende wijziging gebruik Groene velden 157-159 Lelystad.

Met vriendelijke groet,



Het Vergunningenhuis BV  
Judy Schuiling  
Office-manager

Bijlagen: 2

Goede Ruimtelijke Onderbouwing 'Groene Velden 157-159'

Datum: 12 december 2015  
Auteur: mr. J.G.A. Vegter

## H1 Inleiding

Stichting Woonzorg Flevoland is voornemens om op de locatie de Groene Velden 157-159 een wijziging aan te brengen van het toegestane gebruik van de woning. Het gebruik van de woning is bij eerder verleende omgevingsvergunning (met kenmerk L20130235) gewijzigd van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming, meer specifiek dagbesteding. Nu het plan waarvoor bovengenoemde omgevingsvergunning is aangevraagd is uitgevoerd is komen vast te staan dat er geen behoefte meer bestaat om het oorspronkelijke woonhuis te gebruiken voor dagbestedingen. Om toch een nuttig gebruik van de woning te krijgen wil Stichting Woonzorg Flevoland de woning beschikbaar stellen aan een gezin. Voor dit gebruik is het noodzakelijk dat de bestemming op het woonhuis weer gewijzigd wordt in (bedrijfs)woning en dat het gewijzigde gebruik voor het overige weer gaat voldoen aan hetgeen daaromtrent is bepaald in het bestemmingsplan. Bij brief van 27 november 2015 (met kenmerk kon.00568022.ewe) heeft de gemeente laten weten dat zij positief staat tegenover een dergelijke wijziging van het gebruik. Voor wijziging van gebruik dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd welke is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

## Ligging in plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in de Groene Velden, nummer 157-159. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, nummers F709, F710 en F711, bevinden zich in de huidige situatie een woning (twee-onder-één kap), zestien zorgeenheden, een paardenstal en een kapschuur. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Groene Velden'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2010. De partiële herziening van dit plan heeft geen invloed op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie. Binnen de bestemming voor Groene Velden, nummer 157-159 zijn uitsluitend 'agrarische en/of semi-agrarische bedrijven en/of activiteiten' en 'bed&breakfast activiteiten' toegestaan. In de verleende omgevingsvergunning (met kenmerk L20130235) is er een wijziging van het gebruik toegestaan waardoor de zorgfunctie mogelijk werd, zoals thans gerealiseerd.

## H2 Planbeschrijving

Het plangebied behoort tot het eiland 'De Groene Velden', een ruim opgezette woonwerkbuurt van 56 ha. De Groene Velden is destijds opgezet en ontwikkeld als een gebied voor kleinschalige bedrijven in de agrarische en semi-agrarische sector, als overgang tussen het stedelijke gebied in het zuiden en het grootschalige biologische akkerbouwgebied in het noorden.

Daarbij werden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Het aanbieden van een goede locatie voor kleinschalige agrarische en semi-agrarische bedrijven waarvoor noch in de stad, noch in het buitengebied plaats is. In die zin is De Groene Velden in functionele zin een overgang tussen stad en platteland.
- De Groene Velden vormt ook in ruimtelijk opzicht een overgang tussen stad en platteland. De bebouwing staat, ten opzichte van de stad, op overwegend zeer ruime kavels. De bebouwingsdichtheid is laag en er zijn zichtlijnen naar het platteland. Bij de ontwikkeling van het gebied zijn de gronden overwegend uitgegeven in kavels van 5000 m2 of meer om te



voorkomen dat het open, agrarische karakter van het gebied verloren gaat en er stedelijk gebied zou ontstaan, vergelijkbaar met de nabij gelegen wijk Jagersveld.

### **Beschrijving van het initiatief**

In functioneel opzicht wordt weer teruggegrepen op de oorspronkelijke functie van de woning; nl 'wonen'. De functie dagbesteding was in 2014 nog duidelijk in beeld. Echter, de WMO maakt andere keuzes voor de invulling van het thema dagbesteding noodzakelijk. Vanuit de WMO moeten de sociale wijkteams, die voor burgers de toegangspoort vormen naar dagbesteding, én de aanbieders van dagbesteding het gebruik van dagbesteding terug dringen door meer een beroep te doen op de eigen kracht van persoon in kwestie en diens sociale netwerk (familie, omgeving) en de klant vaker toe leiden naar gemeentelijke welzijnsvoorzieningen, zoals activiteiten in de buurt.

In 2015 heeft een aanbieder van jeugdzorg zich bij ons gemeld om in het woonhuis een gezinshuis te mogen vestigen. Een gezinshuis is een concept waarbij een gezin met eigen kinderen en pleegkinderen woont. De Stichting Woonzorg Flevoland staat hier positief tegenover en vraagt om die reden om een functionele wijziging door te voeren.

De achterliggende gedachte is dat het huisvesten van jongeren veelal een positief effect heeft op het welzijn van (dementerende) ouderen. De aanwezigheid van een manege met paarden heeft niet alleen een gunstige uitwerking op de ouderen in het zorgcomplex, maar ook op de bewoners van het gezinshuis, die juist om die reden daar graag willen wonen.

Met het huisvesten van een gezin in de woning komt er nog een belangrijk argument bij; er is nu een voortdurend toezicht mogelijk op de manege.

In ruimtelijk opzicht wijkt het initiatief niet af van de planvoorschriften. Aangezien het hier enkel gaat om een wijziging van het gebruik, terug naar het oorspronkelijke gebruik waar in het bestemmingsplan in wordt voorzien en er vinden er geen bouwkundige aanpassingen plaats waardoor bebouwingspercentages en andere aanpassingen in de bouwregels nodig zijn.

### **H3 Beleidskader**

In dit hoofdstuk staan de kaders centraal die antwoord kunnen geven op de vraag of een dergelijke wijziging van gebruik is toegelaten.

#### **3.1 Omgevingsplan Flevoland**

Op 2 november 2006 is het Omgevingsplan Flevoland 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau, Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan.

Door de vier plannen in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid.



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. Onderdeel hiervan is dat bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund. Nieuwe bebouwing is in principe uitsluitend toegestaan binnen de stedelijke gebieden. Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied, waardoor transformatie/uitbreiding is toegestaan.

De provincie Flevoland heeft haar woonbeleid uitgewerkt in de Woonvisie Flevoland. Ook in het omgevingsplan wordt hier aandacht aan besteed. Enkele kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- differentiatie van woonmilieus,
- het mengen van wonen, voorzieningen en werken.

De provincie wil dat alle inwoners kunnen participeren in de samenleving en dat ze meer betrokken zijn bij elkaar én bij de Flevolandse en Nederlandse samenleving. De gemeenten zijn echter primair verantwoordelijk voor het welzijnsbeleid. De voorgenomen wijziging van gebruik sluit aan bij de uitgangspunten van provinciaal beleid.

### **3.2 Structuurplan Lelystad 2015**

In het voorjaar van 2005 heeft provinciale staten het 'Structuurplan Lelystad 2015' vastgesteld. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid. Er is dus voldoende tijd om met de betrokken overheden overleg te voeren over de haalbaarheid van de door Lelystad gewenste ontwikkelingen.

De hoofdlijnen van het Structuurplan zijn als volgt samen te vatten:

- geen omvangrijke groei; kwaliteit staat voorop;
- handhaving van de kernkwaliteiten groen, water, rust en ruimte;
- vernieuwing van de wijken: de "wooneilanden";
- aanbieden van concurrerende bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- ontwikkeling van dynamische knooppunten: het Stadshart, de Kust, Larserpoort/Vliegveld (de Larserknoop) en Flevokust;
- accenten op en ontwikkeling van Groene Stad / Blauwe Stad.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt concreet het volgende gezegd: 'De hoofdpoging is het ontwikkelen van een veelzijdige woonplaats voor een gedifferentieerd samengestelde bevolking. Het Structuurplan voorziet hierin door transformatie (herstructurering) van de wooneilanden, wat zich uit in het creëren van variatie in woonmilieus, waardoor wooneilanden met ieder hun eigen identiteit ontstaan. Bij het creëren van variatie in woonmilieus moet gedacht worden aan variatie in woningtypes, inrichting van de openbare ruimte en de sociale aspecten. De kwaliteit en diversiteit van het voorzieningenniveau zijn hierbij ook mede bepalend voor het woonmilieu. Het gaat hierbij zowel om commerciële voorzieningen als om sociale en culturele voorzieningen die de identiteit van een wooneiland bepalen'.

### **3.3 Welstandsnota**

In 2007 heeft de gemeente Lelystad het beleid ten aanzien van welstand in de Welstandsnota Lelystad opgenomen. De welstandscriteria die hierin zijn opgenomen zijn "gebiedsgericht". Dat wil



zeggen dat zij zijn gebaseerd op de kwaliteiten die per gebied voorkomen. Sommige gebieden verdragen meer vrijheid dan anderen. Voor enkele delen van Lelystad gelden geen welstandscriteria, waaronder De Groene Velden.

## **H4 Omgevingsaspecten**

### **4.1 Bodem**

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een scan te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Uit het historisch bodemonderzoek zijn geen belemmeringen geconstateerd die zouden moeten leiden tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Ook zijn er geen wijzigingen geweest waardoor thans een bodemonderzoek wel noodzakelijk is.

### **4.2 Water**

Vanwege het toenemende belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid verwacht bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Voorliggend initiatief vindt plaats in het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. De beoogde ontwikkeling is aan het Waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Aangezien er geen toename van het verhard oppervlak is, kan de procedure voor de watertoets achterwege blijven.

### **4.3 Natuur**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Voor de planlocatie is een quickscan verricht naar voorkomende beschermde natuurgebieden en flora en fauna.

#### **4.3.1 Gebiedsbescherming**

Er zijn geen beschermde gebieden op korte afstand van de woning. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in het bestaand stedelijke gebied.

#### **4.3.2 Soortenbescherming**

Het plangebied is in de huidige situatie reeds in gebruik als tuin, rijbak en weiland. In het plangebied komt geen beschermde flora en fauna voor die bedreigd wordt ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling. Nader onderzoek naar voorkomende beschermde flora en fauna binnen het plangebied wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

### **4.4 Akoestiek**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is reeds een akoestische onderbouwing opgesteld naar de geluidssituatie in de Groene Velden. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarden voor zowel wegverkeerslawaaï als railverkeerslawaaï niet worden overschreden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de berekende akoestische waarden ter plaatse. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



#### **4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpgtankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussenplaats in het stedelijke gebied en worden er geen milieubelastende activiteiten ontplooid.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Indien er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient het aspect luchtkwaliteit te worden beschouwd. Hierbij dient te worden uitgegaan van de uitvoeringsregels van de Wet milieubeheer, te weten het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (besluit NIBM), de Regeling niet in betekende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007), de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen.

Er hoeft geen toetsing aan de luchtkwaliteitseisen plaats te vinden indien sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM zijn categorieën van projecten aangewezen met getalsmatige grenzen voor de omvang van projecten. Onder andere de bouw van woningen valt hieronder. Aangezien het hier om een gewijzigd gebruik gaat en de verkeersaantrekkende werking nihil is draagt het project niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.7 Hinderlijke bedrijvigheid**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De woning ligt op voldoende afstand van de belendende percelen. Er kan steeds worden voldaan aan de begrenzing die gesteld wordt aan milieucategorie 1 of 2, de maximale milieucategorie die in de wijk Groene Velden zal gelden. Er zal dus geen frictie ontstaan tussen de wijziging gebruik en de omliggende bedrijvigheid.



#### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg. De gemeente Lelystad heeft hiertoe de notitie 'Archeologische monumentenzorg in Lelystad' vastgesteld. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en de beleidsadvieskaart. Aangezien er geen activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, enkel een wijziging gebruik, is een archeologisch onderzoek niet nodig.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

In, en in de omgeving van, het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de beoogde wijziging.

### **H 5 Uitvoerbaarheid**

#### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gronden zijn in handen van de Stichting Woonzorg Flevoland. De wijziging van gebruik wordt door de Stichting zelf gedragen en uitgevoerd en leidt voor de Stichting tot een rendabel gebruik van de woning. De wijziging is voor de gemeente Lelystad kostenneutraal.

#### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het 'planafwijkingbesluit' doorloopt de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo waardoor belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid hebben eventuele zienswijzen naar voren te brengen. Na afloop van de procedure kan worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.