
MFA Eiland Warande Appartementen en medische voorzieningen Gemeente Lelystad

Ruimtelijke onderbouwing

18 november 2016



Ruimtelijke onderbouwing MFA Warande, gemeente Lelystad			
<i>Opdrachtgever</i>	Centrada		
<i>Concept</i>	12-10-2016		
<i>2^e concept</i>	14-11-2016	<i>Adviseur</i>	Anneke van der Meer
<i>Definitief t.b.v. aanvraag</i>	18/11/2016		

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Procedure	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	4
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	4
2.2	Beschrijving van de ontwikkeling	5
2.3	Bouwprogramma	5
2.4	Ontwerp	6
2.5	Openbare ruimte	6
2.6	Parkeren	7
2.7	Welstand	7
2.8	Onderbouwing afwijking bestemmingsplan	8
3.	BELEIDSKADER	10
4.	OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1	Ecologie	11
4.2	Wegverkeerslawaaï	12
4.1	Milieuzonering	13
4.2	Programmatische aanpak stikstof	14
5	UITVOERBAARHEID	16
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2	Economische uitvoerbaarheid	16
6	CONCLUSIE	17

1. INLEIDING

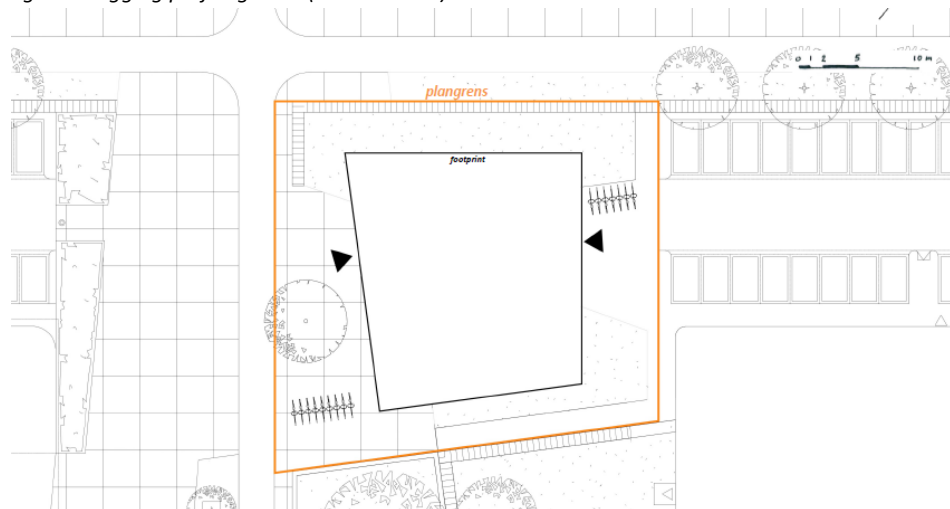
Op de ontwikkellocatie MFA eiland Warande in Lelystad gaat Centrada samen met een ontwikkelende partij een woontoren realiseren, bestaande uit 20 appartementen en een medische plint. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan dat voor deze locatie geldt, omdat de bouwhoogte van het gebouw (26 meter) de maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter overschrijdt. Aan deze afwijking van het bestemmingsplan kan door de gemeente Lelystad via een uitgebreide Wabo-omgevingsvergunning medewerking worden verleend. Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

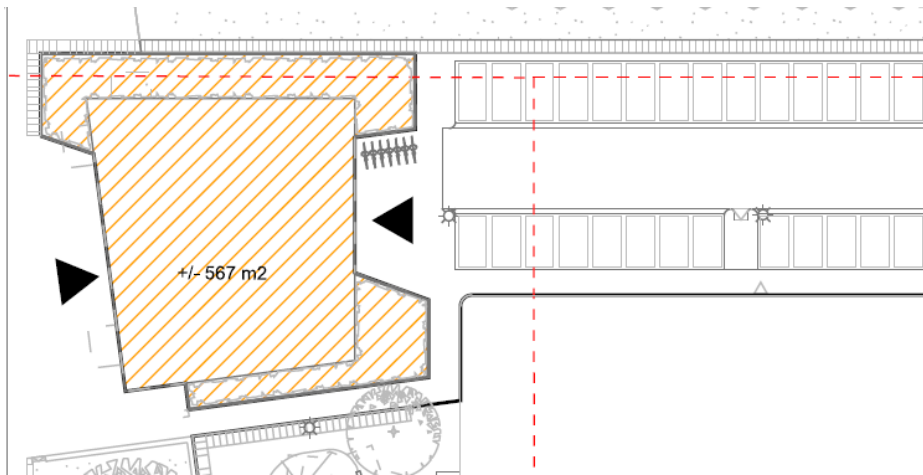
Het projectgebied ligt in de wijk Warande, een woongebied aan de zuidkant van Lelystad. Het projectgebied is ruimer dan de footprint van het gebouw. Deze ruimte is nodig voor uitpandige delen, zoals balkons, erkers, luifels en een entreeportaal.



Figuur 1: ligging projectgebied (rode contour)



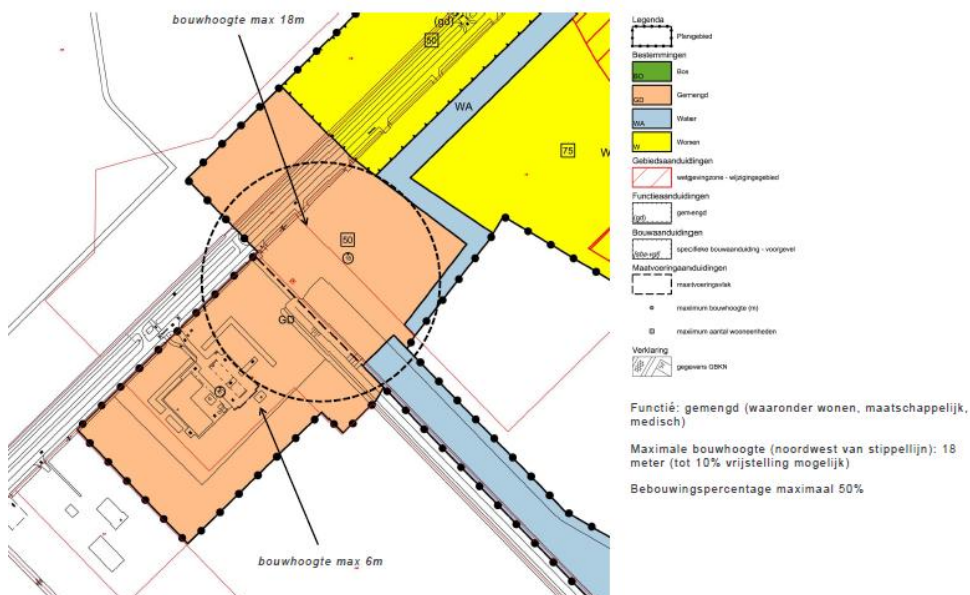
Figuur 2: begrenzing projectgebied



Figuur 3: Begrenzing uit te geven gronden

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' (vastgesteld 16 december 2014). De bestemming 'Gemengd' staat de met dit project beoogde functies toe: wonen, dienstverlening, medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen. De enige strijdigheid betreft de in het bestemmingsplan aangegeven maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een motivering gegeven waarom de noodzakelijke hogere bouwhoogte van 26 meter juridisch-planologisch aanvaardbaar is.



Figuur 4: Fragment plankaart Bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)'

1.3 Procedure

De afwijking van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) wordt mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

Voor de beoogde ontwikkeling is het document 'Volume en beelduitgangspunten' opgesteld (Fame, versie 19 juli 2016). De onderstaande beschrijving van het beoogde project is gebaseerd op dit document.

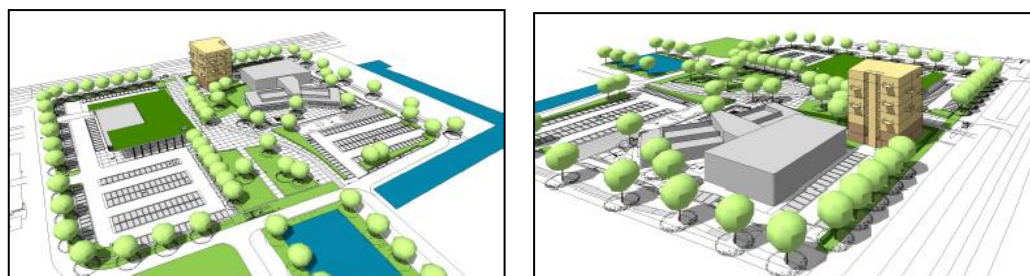
2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De beoogde ontwikkellocatie voor de appartementen en de medische voorzieningen maakt deel uit van het MFA eiland Warande. Het MFA eiland ligt op een belangrijke plek binnen Warande, op het kruispunt van de vaart en de Buizerdweg / Verlengde Westerdreef, nabij een westelijke hoofdentree. Het MFA eiland is een ontmoetingsplek: belangrijke voorzieningen worden hier met wonen gecombineerd. Het gebied is een enclave dat door de Buizerdweg (hoofd fietsroute) wordt doorsneden. Een centraal plein, waarop de bebouwing is georiënteerd en waar ruimte is gereserveerd voor een woontoren, vormt het hart van de enclave. Een zichtlijn vanaf de verlengde Westerdreef op het plein en de vaart zorgt voor verankering van de plek met de wijde omgeving.

Op het westelijke deel van het eiland is een supermarkt (Deen) gepland. In maart 2016 is inmiddels gestart met de bouw van het MFA, waarin naast verschillende maatschappelijke functies ook het Integraal Kindcentrum Warande (nu nog aan de Buizerdweg) wordt gehuisvest. Ten zuidoosten van het eiland is recent woningbouw gepleegd (o.a. Wederiklaan, Boterbloemhof, Moeraskershof).



Figuur 5: stedenbouwkundige invulling MFA Eiland



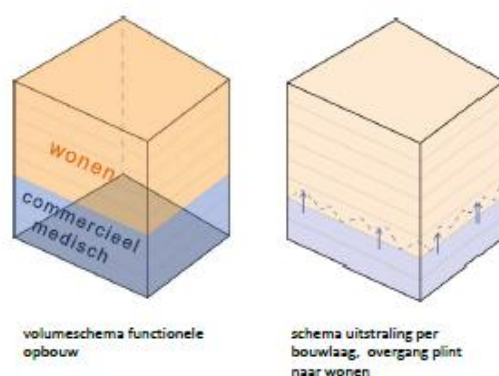
Figuur 6: Stedenbouwkundige impressie MFA eiland

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

De woontoren met medische plint is onderdeel van het stedenbouwkundige ensemble MFA eiland Warande. De woontoren vormt het hoogteaccent in de compositie van dit ensemble, en heeft ruimtelijk gezien een landmark functie die de entree naar het MFA eiland en de nieuwbouw wijk Warande markeert. Vanuit stedenbouwkundig opzicht moet dit een helder en herkenbaar volume zijn. Deze opgave sluit aan bij de beschrijving 4. MFA eiland uit het Beeldregieplan DG1 Warande van de gemeente Lelystad (16 december 2014).

De hoogte van de toren telt 8 bouwlagen: 3 commerciële lagen (medische functie, uitgangspunt verdiepingshoogte 3,30 meter) plus 5 lagen woonfunctie (uitgangspunt verdiepingshoogte 3,00 meter). De bergingen voor de appartementen bevinden zich in de onderste bouwlaag. Het volume is in principe plat gedekt.

De medische plint is met haar entree georiënteerd op de openbare ruimte dat tussen de MFA en supermarkt uitloopt in een plein richting de waterpartij. De entree voor de woningen ligt aan de noordoost zijde en is georiënteerd op het parkeerveld.



Figuur 7: Schematische opbouw van functies per bouwlaag

2.3 Bouwprogramma

Het gebouw bestaat uit 20 appartementen (10 van 75m² GO en 10 van 60m² GO) en een plint met daarin medische voorzieningen: o.a. tandarts, orthodontie/mondzorg, fysiotherapeut, huisarts, apotheek. De medische voorzieningen bevinden zich op de begane grond en op de 1^e en 2^e verdieping van het gebouw. De footprint van het gebouw is 380 m² BVO.

De appartementen bevinden zich op de 3^e t/m de 7^e verdieping. Het zijn 2- en 3-kamerwoningen met balkon en ze worden door de woningstichting Centrada verhuurd. Het gebouw is van een centrale lift voorzien.

2.4 *Ontwerp*

De hoofdvorm is een alzijdig volume met als basis een eenvoudige en eenduidige vorm, ontleend aan de footprint. De footprint en positie dienen te worden gehanteerd als uitgangspunt. Het volume heeft een heldere geleding. De maximale bouwhoogte bedraagt 26 meter en bevat 8 bouwlagen met een plat dak. De eerste drie bouwlagen hebben een verdiepingshoogte van 3,30 meter.

De eerste twee bouwlagen hebben een open en transparante uitstraling die past bij de commercieel-medische functie. De bouwlagen daar boven hebben een woonuitstraling waarbij de gevelopeningen gaten zijn in een vlak; de woningen moeten herkenbaar zijn in de architectuur. De derde bouwlaag wordt qua uitstraling gelijk behandeld als woonlaag of is een overgang tussen de eerste twee bouwlagen en de bovenliggende woonlagen. Het doel hiervan is dat de woonfunctie bepalend is voor de uitstraling van het gebouw.

Het gebouw kent twee entrees op het maaiveld:

De entree voor de commerciële plint gelegen aan de verbindingszone van het gebied (westzijde) en heeft een open en toegankelijke uitstraling. Deze entree is vanuit de verbindingszone goed zichtbaar.

De entree voor de woningen, gelegen aan het parkeergebied, kent een open en transparante uitstraling, die de toegankelijkheid en sociale veiligheid bevordert.

In het projectgebied is ruimte voor uitpandige balkons, erkers, luifels en eventueel een entreeportaal.

2.5 *Openbare ruimte*

Het maaiveld rondom het gebouw is zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd, waarbij groen overwegend het beeld en de beleving bepaalt. Een lage haag wordt ingezet voor de grote contouren direct om de footprint en omsluit het groen. Het groen bestaat bijvoorbeeld uit heesterbeplanting / vaste planten. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardig beeld gecreëerd, zonder dat het gebouw wordt afgesloten of de buitenruimte vernauwd.

De inrichting van het maaiveld is een verlengde van de openbare ruimte van het MFA eiland en moet aansluiten op het ontwerp van de gemeente.

De bestrating en inrichting van het westelijke entreegebied is een voortzetting van die van de verbindingszone. Er dient, zoals benoemd in het beeldregieplan, een samenhang in architectuur te zijn tussen de nieuwbouw 20 appartementen en de twee overige gebouwen op het MFA eiland.

Een beeldkenmerk van de omgeving is het contrast tussen de rechte lijnen in de openbare verbindende ruimte en de ronde hoeken van de gebouwen.

De morfologische samenhang met omliggende gebouwen kan versterkt worden door het inzetten van ronde hoeken in de gevel. Bijvoorbeeld het afronden van de een of meerdere hoeken van het hoofdvolume, maar ook insneden in de plint of uitpandige balkons met afgeronde hoeken.



Figuur 8: ligging gebouw t.o.v. openbare ruimte

2.6 Parkeren

Voor de 20 appartementen op het MFA eiland geldt volgens het Parkeerbeleidsplan 2009 een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning en een norm van 0,3 voor bezoekersparkeren. Op basis van deze normen zijn $32 + 6 = 38$ parkeerplaatsen nodig. Het parkeerterrein direct naast het gebouw biedt plaats aan 31 parkeerplaatsen voor de bewoners.

In het gebouw komt circa 480 m² aan commercieel/medische ruimte, waaronder een tandartsenpraktijk. Volgens de CROW geldt voor kantoren met baliefunctie in een gemengd milieu een parkeernorm van 2,6 p.p. / 100 m² b.v.o. en een tandartsfunctie 2,1 p.p. per behandelkamer. De benodigde parkeerplaatsen worden in de totale parkeerbalans van het MFA eiland opgenomen. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is afgesproken dat de gemeente de benodigde parkeerplaatsen voor het gebouw realiseert.

De parkeerruimte ten behoeve van de commerciële ruimte en de bezoekers van het appartementenbouw (totaal $12+6=18$ stuks) bevindt zich aan de overzijde van het fietspad, tussen de supermarkt en de Buizerdweg.

2.7 Welstand

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). In aanvulling op dit beleid is voor de nieuwe wijk Warande een Beeldregieplan opgesteld, waarin de gemeente de spelregels en een wensbeeld voor het MFA eiland heeft beschreven. Hieruit blijkt dat in de architectuur en beeldtaal naar een samenhang tussen de MFA en de supermarkt moet worden gezocht. Dit kan in vormtaal en in materialisatie. Hierin wordt gestreefd naar een op duurzaamheid gerichte vormgeving. In de uitwerking van de architectuur van de woontoren is aangegeven dat het gebouw een woonuitstraling kent, waarbij de plint meer kan aansluiten op het meer utilitaire karakter van de supermarkt en de MFA.

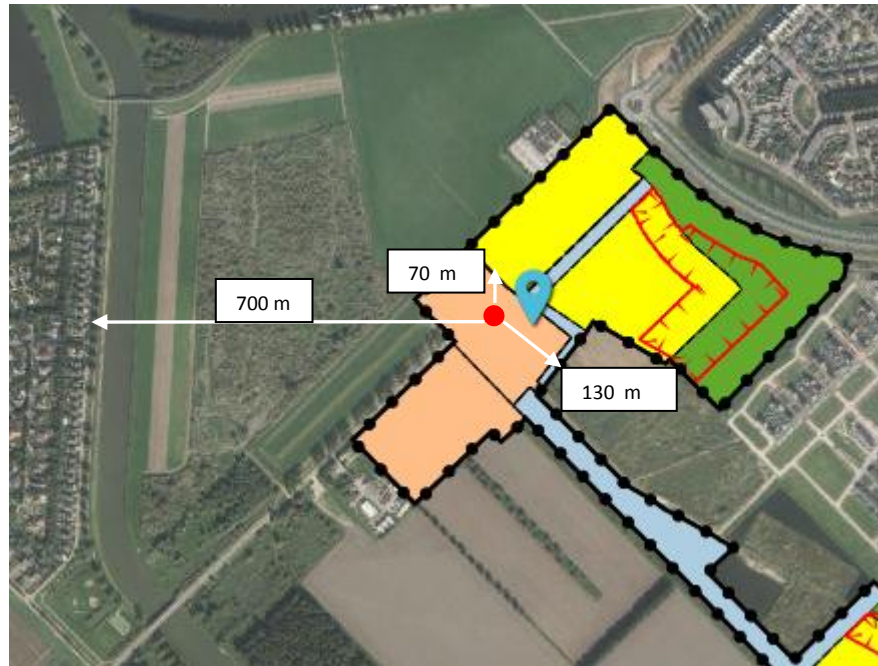
Het gemeentelijke beeldregieplan heeft de basis gevormd voor het document 'Volume en beelduitgangspunten' dat in juli 2016 door FAME voor het onderhavige project is opgesteld. Dit document is in goed overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en welstand tot stand gekomen. Op basis van dit document wordt de verdere uitwerking van het architectonisch ontwerp voor het gebouw gebaseerd.

2.8 *Onderbouwing afwijking bestemmingsplan*

Het huidige bestemmingsplan maakt op deze locatie een bouwvolume van maximaal 18 meter hoogte mogelijk. In eerste instantie was het plan om op deze plek binnen het gestelde bouwvolume een woontoren te realiseren. Nu de kans zich voordoet om in dit gebouw een combinatie van medische functies te plaatsen, wordt optimaal invulling gegeven aan het beoogde multifunctionele gebruik van de plek. Tezamen met de supermarktfunctie ontstaat op het MFA Eiland een mooie, levendige ontmoetingsplek.

De gemeente Lelystad en de initiatiefnemende partijen hebben in diverse schetssessies onderzocht hoe het gewenste programma binnen het oorspronkelijke bouwvolume mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Een combinatie van factoren maakt dat een hogere bouwhoogte van 26 meter noodzakelijk én gewenst is:

- In het Beeldregieplan streeft de gemeente op deze locatie naar een 'landmark': een prominent markeringspunt voor de entree naar het MFA eiland en de nieuwe woonwijk Warande. Met een extra bouwhoogte tot 26 meter wordt optimaal invulling aan deze stedenbouwkundige opgave gegeven. Met de toevoeging van twee lagen wordt het gebouw rijziger (slanker in zijn verhouding footprint x hoogte), waardoor het meer een toren wordt en de landmarkfunctie wordt versterkt. In de oorspronkelijke verhoudingen had het volume meer de verhouding van een urban villa (breder en lager). Hierdoor wordt het meer een toren en wordt de landmark
- Met een extra bouwhoogte onderscheidt het gebouw zich prominenter van de omliggende complexen (6 bouwlagen) in de omgeving;
- De rijzige hoofdvorm wordt versterkt door het aantal appartementen op elke verdieping terug te brengen van 5 naar 4 appartementen;
- De wens om in de plint van het gebouw medische voorzieningen mogelijk te maken, ondersteunt in functioneel opzicht het gewenste MFA-programma;
- De bouwhoogte van 26 meter heeft – gezien de afstand en de positionering ten opzichte van de omliggende bestaande en toekomstige woonfuncties in Warande en Hollandse Hout – geen ruimtelijk nadelig effect (zie figuur 9).



Figuur 9: indicatieve afstanden t.o.v. bestaande en toekomstige woonfuncties

Geconcludeerd wordt dat door de toevoeging van twee extra bouwlagen ontstaan geen negatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

Het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' maakt op de locatie een woontoren met medische voorzieningen mogelijk. Voor de beleidsmatige onderbouwing van deze functies wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1. van dat betreffende bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat de invulling van deelgebied 1 binnen het beleid van de diverse overheden past en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn aangetroffen. Met het oog op de vaststellingsdatum van dat bestemmingsplan (2014), is dat beleidskader nog voldoende actueel en is een nieuwe beleidsmatige onderbouwing voor het onderhavige project niet noodzakelijk.

Wel wordt in deze ruimtelijke onderbouwing stil gestaan bij - de inmiddels verplicht te doorlopen - Ladder duurzamen verstedelijking.

Ladder duurzame verstedelijking

De planologische basis voor deze ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande', op basis waarvan de ter plaatse geldende bestemming 'Gemengd' maximaal 50 wooneenheden mogelijk zijn. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing, maakt – als gevolg van de toevoeging van zorgvoorzieningen in de plint - weliswaar een hoger bouwvolume mogelijk, maar biedt geen planologische mogelijkheden voor extra woningen. Het doorlopen van de Ladder is daarom in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Bovendien is op basis van jurisprudentie het doorlopen van de Ladder alleen wettelijk verplicht bij een toevoeging van meer dan 10 woningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor de aspecten luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, archeologie, en kabels en leidingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)' (Vastgesteld in 2014). In dit bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten reeds betrokken bij de toekenning van de juridisch planologische kaders aan deze ontwikkellocatie. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zijn nog voldoende actueel. De hogere bouwhoogte geeft geen aanleiding tot aanvullend of nieuw onderzoek naar deze omgevingsaspecten.

Wel zijn voor de volledigheid de onderdelen 'ecologie', 'wegverkeerslawaaï', 'milieuzonering' en 'Programmatische Aanpak Stikstof' aan dit hoofdstuk toegevoegd. Het onderdeel milieuzonering is noodzakelijk om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de afstanden tussen de ter plaatse geplande combinatie van functies nader te beschouwen. Het onderdeel 'Programmatische aanpak Stikstof' was nog niet in het bestemmingsplan uit 2014 opgenomen.

4.1 Ecologie

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van 2 extra bouwlagen, is het noodzakelijk te onderbouwen dat deze overschrijding geen extra effect geeft ten opzichte van de eerder verrichte onderzoeken. Voor het gehele bestemmingsplan Lelystad Warande fase 1 (2010) zijn verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd (Natuurwaarden Lelystad-Zuid, Oranjewoud, 6 september 2004 en Beoordeling van de Warande als foerageergebied voor in de Oostvaardersplassen broedende kiekendief, Altenburg & Wymenga, 20 november 2007). Daarna is een ontheffing verleend in het kader van de Flora- en faunawet voor de rugstreepad (2009) en is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd.

Verder is in het kader van de gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (2014) een Passende beoordeling uitgevoerd (Passende beoordeling Warande, Oranjewoud, maart 2013).

Beschermde gebieden

De voorgestane overschrijding van de bouwhoogte heeft geen extra effect op de onderzochte aspecten voor het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. De conclusies uit de Passende Beoordeling met betrekking tot oppervlakteverlies, geluid, verstoring door mensen, barrièrewerking, versnippering, tijdelijke effecten en cumulatieve effecten blijven – bij toevoeging van 2 extra bouwlagen – in tact.

Beschermde soorten

In de uitgevoerde onderzoeken voor het bestemmingsplan Warande komt naar voren dat het plangebied voor heel Warande een beperkte natuurwaarde kent. Destijds is voor de rugstreepad is een ontheffing verleend. Deze conclusie houdt ook stand voor het onderhavige appartementencomplex en de beoogde extra bouwlagen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels, waardoor geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Conclusie: nader ecologisch onderzoek is niet nodig.

4.2 *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van het bestemmingsplan Lelystad Warande fase 1 (2010) is akoestisch onderzoek verricht. In het akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeer plangebied Lelystad Warande, gemeente Lelystad, 12 maart 2007) wordt vermeld dat in de periode 2015 tot 2025 de verkeersintensiteiten op de betreffende wegen fors zullen stijgen. De Verlengde Westerdreef en de Warandedreef kennen in deze periode een toename van het verkeer met 10.000 mvt/etmaal. Gelet op de verkeersintensiteit in 2015 van respectievelijk 14.200 en 12.100 mvt/etmaal is de toename fors.

Dit onderzoek leidde er toe dat voor het totale plangebied Warande een serie maatregelen is gekozen welke op akoestisch ruimtebeslag is doorgerekend. Op veel wegvakken is stil asfalt toegepast met een geluidswal ernaast. Hiermee komt de 48 dB contour op een afstand te liggen van minimaal 35m vanuit de wegas en verder, afhankelijk van de verkeersintensiteit en dwarsprofiel. De 53dB contour ligt op afstanden van minimaal 17 m ten opzichte van de wegas. Om te kunnen bouwen in het gebied tussen de 48 en 53 dB contour is in 2009 een hogere grenswaarde geluid vastgesteld (besluit B09-07201).

In het kader van de gedeeltelijke herziening Warande deelgebied 1 (2014) zijn nieuwe berekeningen gemaakt: 'Onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van bestemmingsplan Warande in Lelystad' (Noordelijk Akoestisch Buro BV, december 2012). Het blijkt dat voor de gebieden die onder dit bestemmingsplan vallen, de voorkeursgrenswaarde vrijwel niet wordt overschreden. Voor de enkele locatie waar dat wel het geval blijkt, blijft de eerder vastgestelde hogere grenswaarde van toepassing.

In het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande' heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting op de woningen welke gerealiseerd kunnen worden in het gemengde gebied waar een multifunctioneel centrum is gepland. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat er geen geluidreducerend asfalt wordt toegepast maar dat de snelheid op de Buizerdweg te hoogte van het Multifunctionele eiland wordt teruggebracht naar 30km per uur. Aan de hand van de rekenresultaten is het volgende geconcludeerd:

- Indien er tussen de Verlengde Westerdreef en de geprojecteerde woningen boven het multifunctioneel centrum en de Supermarkt voorzieningen worden gerealiseerd met een hoogte van zes meter, dan wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB(Lden) en zijn aanvullende geluidbeperkende akoestische maatregelen niet noodzakelijk;
- Indien er geen voorzieningen of voorzieningen met een hoogte van 3 meter worden gerealiseerd tussen de Verlengde Westerdreef en de geprojecteerde woningen dan wordt niet voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde met toepassing van SMA;
- Met toepassing van DESA (duurzaam asfalttype met geluidreducerende eigenschappen) op de Verlengde Westerdreef zonder voorzieningen tussen de Verlengde Westerdreef en de geprojecteerde woningen, kan wel voldaan worden aan de vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB(Lden).

Ten behoeve van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is nogmaals een akoestische berekening gemaakt. Hieruit blijkt:

- Dat de geplande bebouwing achter de in het bestemmingsplan aangehouden lijnen is gesitueerd en dat dit gunstig uitpakt voor wegverkeerslawaaï. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste waarde 52 dB (Lden) is. Daarmee wordt voldaan aan de eerder vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB.
- Vanuit het aspect geluid zijn er geen bezwaren voor het bouwen van de appartementen. Wel dient natuurlijk het binnenniveau van 33dB te worden gegarandeerd vanuit het Bouwbesluit. De gevels moeten een gevelisolatiewaarde hebben van $53 - 33 = 20$ dB.

Het voorgenomen bouwplan voldoet aan deze eisen.

4.3 Milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Uitgangspunt is dat er ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven door de beoogde woningbouwontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (woningen) kan worden bepaald welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Als belangrijkste bron bij het opstellen is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (herziene uitgave 2009). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' of 'gemengd gemengd' vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden.

Algemene toelaatbaarheid

Het projectgebied wordt omringd door verschillende (toekomstige) functies, zoals de MFA en de toekomstige supermarkt. Er is daarom sprake van een 'gemengd gebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

De VNG-publicatie onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand.

Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling

De appartementen die deel uit maken van de woontoren zijn gevoelige functies. In de nabijheid van de woningen dient rekening te worden gehouden met de volgende bedrijvigheid.

MFA

De VNG-publicatie geeft voor Multifunctionele accommodaties een richtafstand van 30 meter, vanwege het aspect geluid. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, geldt voor de toekomstige woontoren een richtafstand van 10,00 meter. De werkelijke afstand tussen de woontoren en MFA is circa 8,00 meter. Deze richtafstand is aanvaardbaar vanwege:

- De hoofdentree en het ontmoetingsplein van het MFA bevindt zich niet aan de zijde van het appartementencomplex, maar aan de zuidzijde van het MFA;
- De parkeerbewegingen van bezoekers van en naar het MFA bevinden zich aan de zuidzijde van het MFA;
- De buiten sport- spel- en speelvoorzieningen bevinden zich aan de zuidzijde van het MFA.

Toekomstige supermarkt

Op het MFA eiland is een supermarkt voorzien. De VNG-publicatie geeft voor supermarkten (sbi-code 5211/2) een richtafstand van 10 meter, vanwege de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, geldt er voor de toekomstige supermarkt geen richtafstand meer. Bij de bouw van de supermarkt dient voor de woningen / appartementen evenwel rekening te worden gehouden met eventuele hinder als gevolg van activiteiten in de supermarkt. Bij de aanbesteding van de supermarkt is door de gemeente als voorwaarde meegegeven dat laden en lossen inpandig moet gebeuren.

4.4 Programmatische Aanpak Stikstof

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

Bij de oprichting of uitbreiding van een bedrijf of andere handeling wordt, op basis van de aangeleverde beoogde bedrijfssituatie, de stikstofdepositie ter plaatse van gevoelige habitattypes berekend en beoordeeld. De berekende resultaten worden getoetst aan de grens- en drempelwaarde conform het PAS.

Op basis van de uitkomsten kan bepaald worden of sprake is van een vergunningplicht, meldingsplicht of dat de activiteit op basis van de stikstofdepositie vergunningsvrij is in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Gezien de beperkte aard en de omvang van het bouwproject wordt er van uit gegaan dat het project vergunningsvrij is.

5. UITVOERBAARHEID

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

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Tussen de verschillende partijen op het MFA eiland (gemeente, Centrada en de ontwikkelaar Deen supermarkten) vindt periodiek gezamenlijk overleg plaats. De gebruikers van de MFA, school en kinderopvang, zijn op de hoogte gesteld van de plannen van Centrada. Gezien de afstanden tot aan bestaande woonfuncties en de beperkte impact wordt over de voorgenomen hogere bouwhoogte geen extra overleg met de omwonenden georganiseerd. Via de procedure van de omgevingsvergunning wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop belanghebbenden kunnen reageren.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

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

Financiële haalbaarheid

Het realiseren van de woontoren met 20 appartementen volgt uit de prestatieafspraken die Centrada en de gemeente onderling hebben gemaakt (documenten 'Jaarafspraken Gemeente Lelystad-Centrada 2014' en 'Jaarafspraken Gemeente Lelystad-Centrada 2015').

Centrada is verantwoordelijk voor de bouw van de 20 appartementen. ISARO is verantwoordelijk voor de bouw van de zorgplint. Tussen Centrada en de ontwikkelende partij ISARO is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Beide partijen dragen de financiële risico's zelf. Centrada en ISARO sluiten separate aannemingsovereenkomsten af. De aannemer is volgens de aannemingsovereenkomst verplicht het gehele complex af te bouwen indien één van de participanten afhaakt.

Kostenverhaal

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen en maatschappelijke functies. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente verkoopt grond aan de initiatiefnemers.

De kosten en opbrengsten zijn begroot in de grondexploitatie. Kosten voor de vergunning en de bestemmingsplanwijziging brengt de gemeente via de reguliere weg in rekening. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6. CONCLUSIE

De algehele conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling op de MFA-locatie in Warande vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is.
