
Nieuwbouwlocatie
Kempenaar 15
Gemeente Lelystad

Ruimtelijke
onderbouwning

20 november 2017



Ruimtelijke onderbouwing Kwelderlocatie gemeente Lelystad			
<i>Opdrachtgever</i>	Woningstichting Centrada		
<i>1^e concept</i>	21 04 2017		
<i>2^e concept</i>	10 07 2017		
<i>Definitief t.b.v. aanvraag vergunning</i>	08 08 2017	<i>Adviseur</i>	Anneke van der Meer
<i>Aangepast n.a.v. opmerkingen Provincie</i>	20 11 2017		

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	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	5
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	5
2.4	Volume en woningbouwprogramma	6
2.5	Welstandsnota en beeldkwaliteit	6
2.6	Openbare ruimte	6
2.7	Parkeren	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	12
3.3	Gemeente	13
4.	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Geluid	14
4.2	Luchtkwaliteit	15
4.3	Programmatische Aanpak Stikstof	15
4.4	Bodem	16
4.5	Milieuzonering	16
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Water	17
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.9	Ecologie	19
4.10	Kabels en leidingen	19
5	UITVOERBAARHEID	20
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6	EINDCONCLUSIE	20

1. INLEIDING

Woonstichting Centrada is voornemens om aan de Kempenaar 15 in de Schepenwijk een project met sociale woningen te realiseren. Voorheen stond op deze locatie een school. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. Sindsdien ligt de locatie braak en is de gemeente Lelystad bereid deze grond aan Centrada te verkopen voor de bouw van sociale woningen. De plannen voor deze woningen zijn concreet genoeg om hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. De nieuwe woningen kunnen daarom door middel van een zelfstandige (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure worden vergund. Hiervoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in de Schepenwijk, een woongebied gelegen tussen het Markermeer en het stadshart van Lelystad. Rondom het projectgebied liggen woningen, een sportclub (zelfverdedigingssporten) en een basisschool.



Figuur 1: ligging projectgebied



Figuur 2: begrenzing projectgebied



Figuur 3: grenzen uit te geven terrein en situering bebouwing Kempenaar 15

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan dat voor deze locatie geldt (Schepenwijk Midden). Op de locatie is volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' van toepassing. Bij deze bestemming is verder bepaald dat via een wijzigingsbevoegdheid (III-G) de bouw van een multifunctioneel centrum, 6-8 woningen en 10-12 geschakelde woningen mogelijk gemaakt kan worden. Waarbij de gestapelde bouw uit maximaal 4 bouwlagen mag bestaan. De criteria van de wijzigingsbevoegdheid komen echter niet meer overeen met de gewenste ontwikkeling op deze locatie, waardoor het doorlopen van een wijzigingsprocedure niet tot de mogelijkheden behoort.



Figuur 3: Fragment van het vigerende bestemmingsplan Scheepwijk Midden

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.

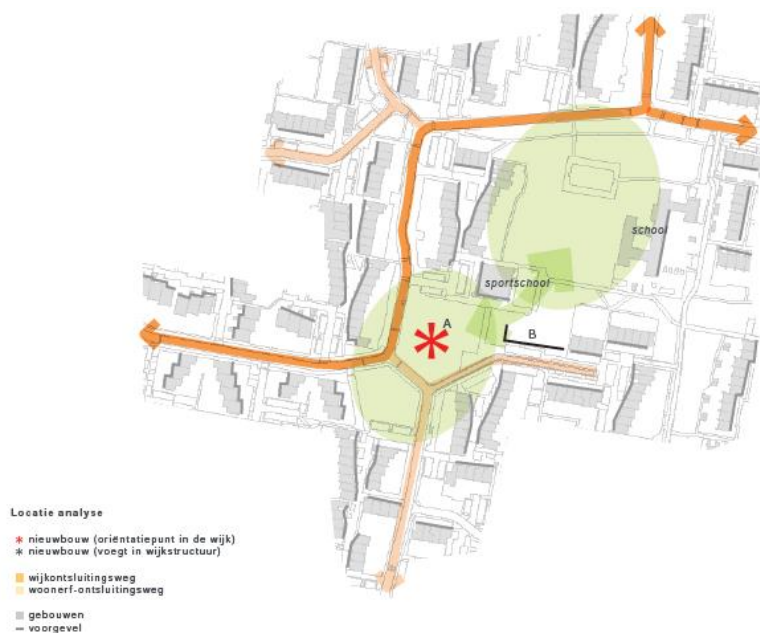
2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De voormalige schoollocatie ligt in het groene hart van de Kempenaar, een wijkdeel van de Schepenwijk. De wijk is onderdeel van de stadsuitbreiding uit de jaren 70 en 80 en kenmerkt zich door kronkelende paden en hofjes in een karakteristieke woonerfstructuur. De Kempenaar bestaat vrijwel volledig uit tweelaagse eengezinswoningen met een plat dak. Enkele wijkontsluitingswegen verbinden de woonerven met de rest van de stad. Een sportclub en een basisschool liggen in de nabijheid van het projectgebied. De locatie ligt op loopafstand van het wijkwinkelcentrum 'De Kempenaar'. Verder zijn in de directe omgeving diverse schoolvoorzieningen gelegen en het fraaie Bultpark. De locatie ligt aan een belangrijke fietsroute vanuit het stadshart naar de kust (de Parkruit).



Figuur 4: Huidige ruimtelijke situatie Kempenaar 15



Figuur 5: locatie analyse

2.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Op basis van de gemeentelijke uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld welke is gebaseerd op de volgende principes:

- Een woongebouw als landmark voor de wijk;
- Het verbeteren van de ruimtelijke oriëntatie;
- De entree aan een woonerf of straat;
- Het creëren van een compact parkeergebied;
- Het creëren van aantrekkelijk groen en ontmoetingsruimte.



Figuur 6: uitgangspunten

2.3 Stedenbouwkundig ontwerp

De locatie ligt aan een van de doorgaande wijkontsluitingswegen en is daarmee een oriëntatiepunt voor dit wijkdeel. Hierdoor past nieuwbouw met een hoger volume dan de omliggende gebouwen goed als stedenbouwkundig accent. Dit volume staat vrij in de ruimte, zodat het groene hart van de wijk wordt behouden.

Het ontwerp bestaat uit twee gebouwen: een appartementengebouw en een blok met rijwoningen. Het appartementengebouw heeft het grootste volume en is centraal in de ruimte gesitueerd. Aan de noordkant van het gebouw ligt het entreegebied, met hoofdentree en ruimte voor parkeren. Het parkeren is compact georganiseerd en de parkeervakken zijn omsloten door groene hagen. Het gebouw heeft een geleed volume met een alzijdig karakter. Vanuit verschillende aanrijroutes ontstaan doordat aantrekkelijke zichtlijnen op het gebouw. Door verspringingen in de footprint sluit het gebouw visueel beter aan bij de schaal van de omliggende bebouwing en geeft het richting aan de omliggende openbare ruimte. Ook wordt het hoogteaccent hiermee benadrukt.

Het appartementengebouw functioneert als oriëntatiepunt centraal in de wijk en draagt daarmee in positieve zin bij aan de overzichtelijkheid van de wijk. Doordat het gebouw zorgvuldig én met behoud van het groene karakter van de plek is gepositioneerd, blijft de bijzondere ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Dit sluit aan op de doelstellingen van de Welstandsnota.

De rijwoningen voegen zich in het straatbeeld en de schaal van de omliggende eengezinswoningen. De voorgevel met de voordeuren is gericht naar de straat.

2.4 *Volume en woningbouwprogramma*

Het bouwplan bestaat totaal uit 31 sociale huurwoningen: 24 appartementen en 7 rijwoningen. De appartementen zijn bedoeld als sociale huurappartementen. Deze zullen niet aan een specifieke doelgroep worden gelabeld, maar te denken valt aan o.a. senioren welke willen verhuizen naar een kleinere woning binnen de wijk Kempenaar, zodat er in de wijk weer ééngezinswoningen vrijkomen (stimuleren doorstroming in de wijk). Op dit moment zijn er uitsluitend ééngezinswoningen in de wijk.

Het volume van het appartementengebouw bestaat uit een centraal gelegen zeslaags woongedeelte en een vier- en vijf-laagse woonvleugel met een bouwhoogte van respectievelijk 19,00, 13,00 en 16,00 m. Het gebouw heeft een plat dak. De hoofdvorm heeft een U-vorm als footprint.

De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 7,00 m. De hoofdvorm heeft een rechthoekige footprint.

2.5 *Welstandsnota en beeldkwaliteit*

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). De wijk Kempenaar valt onder de gebieden met stedenbouwkundige welstand en is ingedeeld bij de gebieden cluster- en woonerfwijken. Bij de stedenbouwkundige welstand zijn de criteria erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw, blok of straat intact te laten. Ingrepen in deze worden beoordeeld in verhouding tot de aanpalende blokken en de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving. Het beleid is alleen op hoofdzaken vastgelegd. Op basis van deze criteria zijn in het document 'Volume- en beelduitgangspunten' (Fame, 28 maart 2017) beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing en de openbare ruimte geformuleerd. Deze criteria vormen de basis voor het architectonisch ontwerp van het appartementencomplex en de rijwoningen.

2.6 *Openbare ruimte*

Voor de inrichting van de openbare ruimte is in het document 'Volume- en beelduitgangspunten' (Fame, 28 maart 2017). Een beeldkwaliteitsnotitie opgenomen. Op basis van deze eisen wordt de openbare ruimte van het projectgebied ingericht. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Het omliggende groen maakt deel uit van het groene hart van de wijk;
- De bestrating en de inrichting van de ruimte rondom de gebouwen zijn een voortzetting vanuit de omgeving;
- Bevorderen van sociale interactie tussen het woongebouw en de openbare ruimte;

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, zowel van het rijk, provincie als de gemeente. Wanneer van toepassing, wordt aangegeven of dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied oplevert.

3.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. De Structuurvisie geeft geen directe instructies aan het voorliggende project.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor het bepalen van de behoefte aan het project Kempenaar is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna te noemen: de Ladder) doorlopen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Deze ladder bestaat uit twee treden en is bedoeld als hulpmiddel bij een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doorlopen van de Ladder heeft als doel het realiseren van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een acceptabel woon- en leefklimaat en een duurzaam ruimtegebruik.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking kent de volgende stappen:

1. Nagegaan wordt in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet;
2. Indien uit 1) blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Belangrijk bij de invulling van de treden is om te kijken naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten. Het gaat dus niet alleen over programma's of oppervlakten, maar ook over de mogelijkheden om bepaalde functies goed te kunnen laten functioneren. De stappen die worden gevraagd, zorgen er voor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen. Dit met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hierna worden de benodigde stappen doorlopen.

Trede 1: regionale behoefte

Uit de verhuisstromen van en naar Lelystad blijkt dat de meeste interactie bestaat tussen Lelystad en de regio Amsterdam en de andere gemeenten in Flevoland. Het gebied waarbinnen de regionale behoefte wordt vastgesteld, is primair de MRA regio.

De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt.

Bij de onderbouwing van dit onderdeel zijn de volgende documenten betrokken:

- Ontwikkelingsbeeld 2040 Metropoolregio Amsterdam
- Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015
- WoON2012 Wonen in ongewone tijden
- Woonvisie 'Samen aan de slag'
- Plan van aanpak Huisvesting Vergunninghouders (9 februari 2016)'

Op provinciaal niveau en op het niveau van de Flevolandse gemeenten is geen documentatie over regionale afstemming bekend.

Kwantitatieve behoefte

Gemeente Lelystad en MRA

De gemeente Lelystad maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam - kortweg MRA. Dit is het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Onder de metropoolvlag werken de partners vanuit een gedeelde visie aan een krachtige, innovatieve economie, snellere verbindingen en voldoende en aantrekkelijke ruimte voor wonen, werken en recreëren. Binnen dit verband vindt over de regionale woningbouw-productie informele afstemming en monitoring plaats. Als hoofddoel voor verstedelijking is in de Gebiedsagenda Noord-Holland/Utrecht/Flevoland een woningopgave van 440.000 woningen tot 2040 opgenomen.

Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015

Het in 2008 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld 2040 is nog steeds de basis van de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. Sinds die tijd is de wereld echter ingrijpend veranderd, de periode van grote economische groei in de jaren 1995 – 2008 is voorbij. Maar ondanks het tegenzitten van het economisch tij is in de Amsterdamse metropool nog steeds groei van bevolking zichtbaar. Velen vestigen zich hier voor kortere of langere tijd, om hier te wonen, te werken of te studeren, gedreven door wat de regio op economisch, stedelijk, landschappelijk en cultureel gebied allemaal te bieden heeft. Prognoses van het CBS laten zien dat de bevolkingsgroei van de metropool doorzet. Tot 2040 leidt dit tot een toename van een half miljoen inwoners, zowel door autonome groei als door migratie. Tot 2040 zal het aantal huishoudens blijven groeien. Om die allemaal te huisvesten zijn circa 300.000 nieuwe woningen nodig, vooral in stedelijke milieus. Aanzienlijk meer dan verwacht ten tijde van het opstellen van het Ontwikkelingsbeeld 2040. Volgens de Monitor Woningbouw-productie 2015 neemt in 'overig Flevoland' (met daarin o.a. Lelystad) het aantal huishoudens toe met circa 15.000 tot 2030.

Bevolkingsprognose 2016 Lelystad

Uit de bevolkingsprognose 2016 - 2031 van de gemeente Lelystad is een aantal belangrijke richtingen te destilleren die van belang zijn voor de toekomstige woningbehoefte. De prognose geeft onder andere aan dat verwacht wordt dat tot 2030 de Lelystadse bevolking met 4.000 inwoners toeneemt tot 80.000 inwoners.

Deze groei is op korte termijn (de komende vijf jaar) nog het gevolg van een hogere 'natuurlijke aanwas' (een hoger geboortecijfer dan sterftcijfer) dan het vertrekoverschot (meer vertrekkende inwoners dan vestigende). Deze autonome groei zal als gevolg van vergrijzing echter geleidelijk afnemen. Of Lelystad in de toekomst weer te maken krijgt met een grote instroom van buitenaf is onzeker en moeilijk te beïnvloeden. Indien dit vestigingsoverschot niet optreedt, zal naar verwachting de bevolkingsgroei op lange termijn stabiliseren en afnemen.

Op basis van de bevolkingsprognose (2015) zijn er de komende vijf jaar nog woningen nodig om de groei van het aantal inwoners te huisvesten. Volgens deze prognose groeit de bevolking per saldo de komende vijf jaar met ongeveer 875 inwoners. Met een gemiddelde woningbezetting van 2,38 betekent dit dat er in Lelystad rond de 75 woningen per jaar nodig zijn om deze groei te huisvesten. Hierbij is rekening gehouden met een eventueel vertrekoverschot, maar niet met andere trends als huishoudensgrootte. Indien het migratiesaldo (vertrek- of vestigingsoverschot) buiten beschouwing wordt gelaten, groeit de bevolking de komende vijf jaar met ongeveer 1.450 inwoners. Met dezelfde woningbezetting van 2,38 betekent dit dat er 120 woningen per jaar nodig zullen zijn om deze groei te kunnen huisvesten. Bovenstaande geeft aan dat er op korte termijn een kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw is tussen de 75 en 120 woningen per jaar om de groei van de bevolking te kunnen huisvesten.

Zoals uit de bevolkingsprognose blijkt wordt Lelystad op de lange termijn steeds meer afhankelijk van een vestigingsoverschot en worden de groeimogelijkheden niet meer zo zeer bepaald door de autonome ontwikkeling van de stad, maar door de positie die de stad inneemt in de ruimtelijke netwerken, met name de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Kwantitatief is deze groei dan ook erg onzeker en afhankelijk van de positie die Lelystad weet in te nemen binnen de regio. Duidelijk is dat er sprake is van een wederzijdse afhankelijkheid tussen steden en omliggende gemeenten.

Prognose bevolkingsomvang Flevoland en Flevolandse gemeenten tot 2030							
	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2020	417.800	205.900	43.000	77.700	47.400	21.400	22.400
2025	441.600	222.900	44.800	79.300	48.000	23.000	23.600
2030	469.200	244.400	45.700	81.000	48.700	24.600	24.800

Op basis toename woningvoorraad in Flevoland per jaar: 1.300 woningen tot 2020 en daarna 2.500 tot 3.000 woningen.
Bron: Provincie Flevoland, CBS en gemeenten Flevoland. Laatste update: 25 november 2015

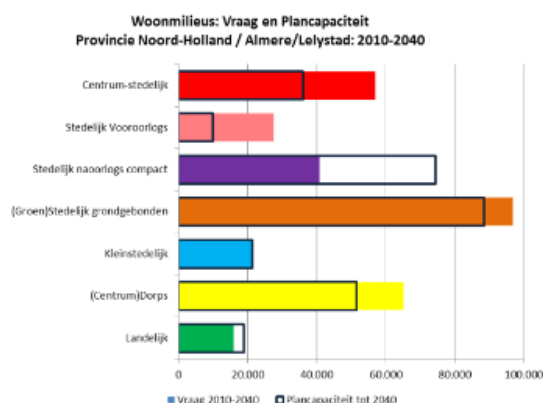
Conclusie kwantitatief

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen is het voor Lelystad en de woningstichting belangrijk om woningen te bouwen die zowel op korte termijn bijdragen aan de bevolkingsprognoses en de lange wachttijden voor reguliere woningzoekenden. Het gaat om woningen die ook op langere termijn kunnen inspelen op de ontwikkelingen en de positie van Lelystad in de regio.

Kwalitatieve behoefte

Woonmilieus/kwaliteit

In de Monitor 2015 staat dat in Almere / Lelystad de vraag naar woonmilieus met name groenstedelijk / centrum dorps is. En dat er een tekort in de plancapaciteit is aan centrum - stedelijke, stedelijk vooroorlogse en dorpse woonmilieus. Woonmilieus in de nabijheid van werk, voorzieningen, goede bereikbaarheid en levendigheid zijn gewild. Kwalitatieve openbare ruimte, een interessante mix aan functies en de goede bereikbaarheid trekt veel mensen.



Bron: Monitor woningproductie Noordvleugel

Huidig aanbod

Lelystad telt in totaal 32.000 woningen. Daarvan bestaat circa 28% uit sociale huur en 72% uit koop. Lelystad heeft als gevolg van de ontstaansgeschiedenis een specifieke opbouw in de woningvoorraad. Onder invloed van het gevoerde groeikernenbeleid (gebundelde deconcentratie) vanuit het Rijk zijn in korte tijd in een beperkt aantal segmenten grote hoeveelheden woningen op de markt gebracht. Hierdoor is er een eenzijdige voorraad aan woningen ontstaan die met 86 procent gedomineerd wordt door grondgebonden eengezinswoningen. De overige 14 procent bestaat uit meergezinswoningen. Ter vergelijking: landelijk bestaat de woningvoorraad gemiddeld voor 71 procent uit grondgebonden woningen en voor 29 procent uit appartementen. In Lelystad ligt dit percentage grondgebonden eengezinswoningen dus relatief hoog.

Kwaliteit boven kwantiteit

De Woonvisie gaat uit van kwaliteit boven kwantiteit. Lelystad wil in overleg met de woningstichtingen kleinschalige sloop/nieuwbouw (acupunctuuraanpak) op de korte(re) termijn oppakken. Bij sloop/nieuwbouw in de wijk te streven naar een meer gedifferentieerd woningaanbod, dat inspeelt op de behoeften van de buurt. Geschikte woningen, voor éénpersoons-huishoudens (onder andere ouderen en zorgbehoevenden), zijn bijvoorbeeld nog ondervertegenwoordigd in Lelystad. Een deel van deze doelgroep wil graag verhuizen naar een levensloopbestendige (gelijkvloerse) woning, zoals een (patio)bungalow of appartement.

Met dit project wordt invulling gegeven aan een kwalitatieve invulling door bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het ligt binnen bestaand stedelijk gebied en het bevat de kenmerken van een stedelijk woonmilieu, in de nabijheid van openbaar vervoersmogelijkheden en het wijkcentrum van de Kempenaar met diverse winkels en voorzieningen zoals een supermarkt en een gezondheidscentrum.

Verkorten wachttijd reguliere woningzoekenden en taakstelling

Iedere gemeente krijgt van de rijksoverheid een taakstelling vergunninghouders opgelegd. Elke gemeente is verplicht een specifiek aantal vergunninghouders (verblijfsgerechtigde asielzoekers) te huisvesten. De gemeente Lelystad spant zich in om dit daadwerkelijk te doen. Over de huisvesting van vergunninghouders zijn afspraken met de corporaties gemaakt. Centrada huisvest 97% en Stichting Harmonisch Wonen 3%.

De taakstelling is in 2015 ten opzichte van 2014 nagenoeg verdubbeld. Inmiddels is het aantal urgenties aan deze doelgroep verdubbeld naar twee per week. Op de middellange termijn zal Centrada het aanbod voor kamerverhuur uitbreiden en zullen meerdere vergunninghouders in een woning worden gehuisvest. Dit levert een knelpunt in de huisvesting op. Met Centrada zijn afspraken gemaakt over oplossingen voor dit knelpunt. In 2015 had Lelystad een taakstelling van in totaal 130 vergunninghouders in circa 60 woningen. In 2016 wordt een totaal aantal van 195 tot 270 vergunninghouders verwacht. Op basis van resultaten uit het verleden, zijn hiervoor tussen de 75 en 135 woningen nodig. De taakstelling van de gemeente voor de opvang van vluchtelingen met een verblijfsvergunning kan met de huidige instroom niet worden opgevangen binnen de kernvoorraad sociale huurwoningen. Het aantal urgenties zal daarmee zeer waarschijnlijk boven de 25% uitkomen. Een extra toevoeging van gemiddeld 30 sociale huurwoningen per jaar is, om te voorkomen dat de druk hoog oploopt en reguliere woningzoekenden nog langere wachttijden gaan krijgen, dan ook noodzakelijk. Deze extra bouwstroom zal wellicht een aantal jaren aanhouden, totdat de vluchtelingenproblematiek structureel is opgelost door politieke en humanitaire maatregelen in de regio.

Conclusie kwalitatief

Ook in kwalitatief opzicht voldoet het bouwplan aan de regionale en lokale behoefte. Gezien het gestelde in deze paragraaf is het zelfs noodzakelijk om dit plan versneld tot uitvoer te brengen, hetgeen ook past binnen de opzet van de gemeente en Centrada.

Trede 2

Aan deze trede wordt voldaan. Het project ligt in bestaand bebouwd gebied van Lelystad. Het betreft een inbreidings-/herstructureringsproject. De woningen worden gebouwd op een braakliggende locatie.

3.2 Provincie

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Omgevingsplan Flevoland. Dit Omgevingsplan bevat vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer en Vervoersplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen.

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt tevens de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

3.3 *Gemeente*

In lijn met de beleidsuitgangspunten van de inmiddels vastgestelde Woonvisie 'Samen aan de slag' (9 juni 2016) en het 'Plan van aanpak Huisvesting Vergunninghouders (9 februari 2016)' gaf de gemeenteraad van Lelystad in februari 2016 vanwege de toenemende druk op de sociale woningmarkt toestemming voor de realisatie van extra huurwoningen in Lelystad. Door de realisatie van meer huurwoningen mogelijk te maken, willen gemeente Lelystad en Centrada voorkomen dat de wachtlijst in Lelystad verder oploopt dan nu het geval is. De gemeenteraad heeft in het kader van de vaststelling van de Woonvisie de locatie Kempenaar 15 aangemerkt als onafgemaakte bouwlocatie binnen de bestaande stad waaraan prioriteit gegeven moet worden.

De gemeenteraad van Lelystad heeft in januari 2014 de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid. De onderhavige ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten beoordeeld. Gezien de aard en omvang van het project is het project niet Mer-plichtig.

4.1 Geluid

Voor het onderdeel geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het project heeft geen consequenties in verband met spoorweglawaaai of industrielawaaai.

Wegverkeerslawaaai

Het projectgebied ligt aan een wijkontsluiting en woonerfontsluitingsweg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidzone.

De meest dichtbij gelegen dreef nabij het projectgebied zijn de Houtribdreef en de Stationsdreef. Deze dreven hebben vier rijstroken. Overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben de dreven een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 350 meter aan weerszijden van de weg. Het projectgebied ligt op circa 400 m van de Houtribdreef en 450 m van de Stationsdreef en is daarmee buiten de wettelijke geluidszone gelegen. Gezien deze afstand wordt ervan uitgegaan dat dit project aan de voorkeursgrenswaarde voldoet en dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Spoorweglawaaai

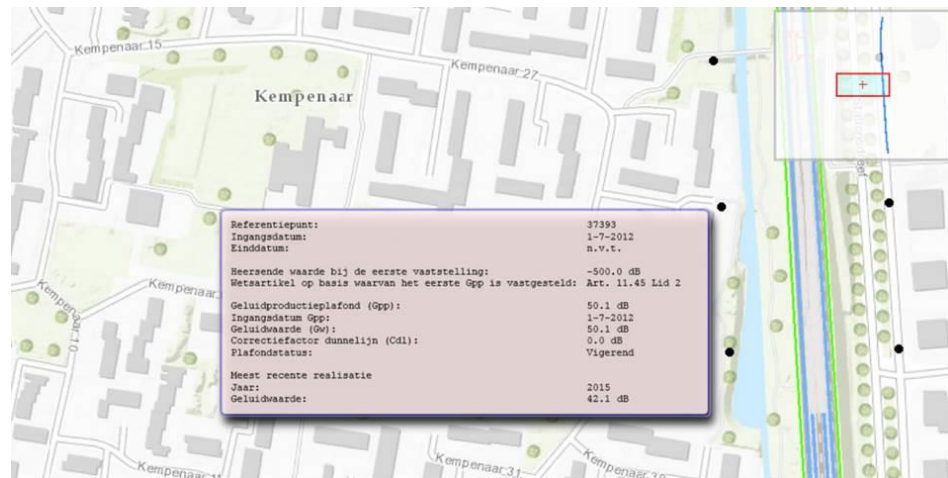
Beoordeling geluidproductieplafond

Op 1 juli 2012 zijn door een wetswijziging van de Wet milieubeheer de geluidproductieplafonds (Gpp's) voor hoofdspoorwegen en ook voor rijkswegen van kracht geworden. Gpp's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid en voorkomen een onbelemmerde groei van het geluid door toenemend verkeer.

De Hanzelijn heeft een wettelijke geluidszone van 500 meter, gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. Deze geluidszone heeft het karakter van een onderzoeksgebied waar bij het plannen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of het wijzigen van bestaande geluidgevoelige bestemmingen rekening gehouden moet worden met het spoorweglawaaai. Door de wetswijziging wordt voor spoorweglawaaai gebruik gemaakt van het bronbestand dat behoort bij de wettelijk vastgestelde geluidproductieplafonds. Wijzigingen in dit bronbestand kunnen alleen worden doorgevoerd na het doorlopen van een wettelijke procedure. Aan de hand van de berekende contouren kan worden bepaald of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Het initiatief voor het projectgebied Kempenaar 15 is op voldoende afstand (ongeveer 400 meter) van de Hanzelijn gesitueerd. Bij het raadplegen van het geluidregister spoor van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is geconstateerd dat bij de gpp's ter hoogte van het initiatief aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(Lden) wordt voldaan. Een gpp is gesitueerd op 50 meter van het spoor en op 4 meter hoogte.

Gezien het afstandsverschil en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing kunnen we concluderen dat de locatie van het initiatief ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Eventuele aanvullende akoestische maatregelen zijn daarmee niet aan de orde.



Figuur 8: fragment geluidregister spoor

4.2 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM10) van 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden. Met de ontwikkeling van de Kempenaarlocatie worden 31 woningen toegevoegd. Dit project valt onder de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.3 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 project is het project vergunningsvrij.

4.4 Bodem

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor de Schepenwijk is geïnventariseerd op welke locaties er mogelijk sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Het historisch onderzoek voor het plangebied is uitgevoerd conform de NEN5725 leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoeken. In het kader van het onderzoek zijn de archieven van de Wet Milieubeheer, de Hinderwet en de afdeling Bouw- en woningtoezicht geraadpleegd. Tevens is gebruik gemaakt van gegevens uit het Nazca-systeem en het bodemarchief.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit Holocene klei en zandlagen met een dikte van circa 13 meter, gelegen op een Pleistoceen zandpakket. Ten behoeve van de aanleg van de stedelijke bebouwing is in het verleden op de bovengrond een laag zand van circa één meter dik opgebracht. De grondwaterstand bevindt zich ter plaatse van het plangebied op circa 1 tot 2,5 meter beneden het maaiveld.

Van de milieu hygiënische bodemkwaliteit zijn beperkt gegevens bekend. Plaatselijk zijn lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetroffen. Op basis van het historisch gebruik, het huidig gebruik en de functies van het plangebied, zijn er geen redenen om aan te nemen dat ernstige knelpunten zijn met betrekking tot de milieu hygiënische bodemkwaliteit en de voorgenomen inrichting van het plangebied. Deze aanname wordt ondersteund door de informatie van het Bodemloket.nl. Een bodemonderzoek is op basis van deze informatie in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk.

Op de projectlocatie zijn de bestaande gebouwen zijn inmiddels gesloopt, een onderzoek naar asbest is in het kader van het onderhavige project daarom niet meer noodzakelijk.

4.5 Milieuzonering

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

In de omgeving van het projectgebied liggen diverse bestaande functies. De afstanden van deze functies tot aan het projectgebied zijn in de tabel weergegeven.

	Feitelijke afstand (m)	Richtafstanden VNG (m)
Sportschool	20	30
Basisschool	100	30

De aangrenzende sportschool voldoet niet helemaal aan de richtafstanden. Omdat in de feitelijke situatie de bestaande woningen op een kleinere afstand van de sportschool staan (circa 5 m) worden deze woningen als maatgevend beschouwd.

4.6 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 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en in de omgeving van het projectgebied geen sprake is van risicobronnen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bovendien worden in het projectgebied geen ontwikkelingen voorgesteld die invloed hebben op externe veiligheidsrisico's. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen uitgangspunten en belemmeringen voor het project. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Het projectplan is digitaal aangemeld bij het Waterschap Zuiderzeeland en er heeft over het project vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

Thema 1: Veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema 2: Voldoende water

Wateroverlast

Als met een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied sprake is van een netto toename van meer dan 750 m², dan dienen – om wateroverlast in de toekomst te voorkomen - compenserende maatregelen te worden getroffen (=6% van het totaal aan netto toename van het verhard oppervlak).

Met de bouw van dit woningbouwproject ligt de toename van het verhard oppervlak boven de 750 m². Maar de voormalige bebouwing op deze locatie (schoolcomplex) is gesloopt, waardoor per saldo een toename van verharding nihil / niet aan de orde is. Het maximum bouwvlak, zoals in het bestemmingsplan Schepenwijk-Midden is opgenomen, wordt met de nieuwbouw niet overschreden. Daarmee past dit plan binnen de waterhuishoudkundige kaders van het huidige vigerende bestemmingsplan Schepenwijk-Midden en zijn er geen aanvullende compenserende maatregelen nodig.

Goed functionerend watersysteem

Met de ontwikkeling van het project zijn geen aanpassingen aan het bestaande watersysteem of de toevoeging van nieuw stedelijk water aan de orde. Er is geen sprake van het aanbrengen van nieuwe waterelementen, duikers en/of andere kunstwerken.

Anticiperen op watertekort

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

Thema 3: Schoon Water

Goede structuurdiversiteit en oppervlaktewaterkwaliteit

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Er wordt geen nieuw water in het plangebied toegevoegd en/of er wordt geen water gedempt. Daarmee gelden voor dit projectgebied geen eisen voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en het chemisch en ecologisch functioneren van water.

Goed omgaan met afvalwater

Conform het bestemmingsplan Schepenvijk Midden is in het gebied een gescheiden stelsel aanwezig. Het project wordt op dit stelsel aangesloten.

Conclusie Thema's

Op basis van de beschreven thema's is het vooroverleg positief afgesloten en voldoet het project aan de randvoorwaarden van het Waterschap.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op basis van het bestemmingsplan Schepenvijk-Midden is reeds geconcludeerd dat de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geen verwachting voor het totale plangebied geeft omdat het hier de bebouwde kom van Lelystad betreft. Het Pleistoceen zand ligt op een diepte van circa 6 tot 7 meter beneden maaiveld. Tevens ligt er binnen de totale wijk een geul in het Pleistoceen zand. Uit een quick-scan van de RIJP-boringen blijkt dat het Pleistoceen dekzand op circa NAP -10,00 m voorkomt. De tot van het Pleistoceen dekzand is over het algemeen intact. Oude zeeklei komt variërend tussen NAP -6,50 en -8,00m voor.

Op basis van deze gegevens heeft de provincie geadviseerd om de archeologische potentie van het plangebied nader in kaart te brengen. De gemeente heeft naar aanleiding van dit advies een bureauonderzoek laten uitvoeren. In het bestemmingsplan Schepenwijk Midden is op basis van dit onderzoek de conclusie getrokken dat een uitgebreider, vlakdekkend vooronderzoek niet nodig was.

Het is daarom ook niet noodzakelijk om in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing een nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan dient aandacht te worden gegeven aan de effecten ervan op natuurwaarden, zowel wat betreft de soortenbescherming (Flora- en faunawet) als op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De woningen worden aangelegd op een terrein dat reeds bouwrijp is gemaakt ten behoeve van een inrichting als woongebied. De huidige inrichting bestaat uit gras. De bestaande bomen worden behouden. Een ecologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.10 Kabels en leidingen

In het projectgebied liggen enkele oude kabels en leidingen. De kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden door de gemeente verlegd of aangepast.

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*

Via de procedure van de omgevingsvergunning zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen. De direct omwonenden worden tijdig door de initiatiefnemer over de plannen geïnformeerd.

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. Eenieder 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

De gronden waarop de nieuwbouw wordt gepleegd, zijn nu nog in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop-realisatieovereenkomst worden de gronden overgedragen naar Centrada. Voor het plan is een planschadeanalyse opgesteld.

Kostenverhaal

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6 EINDCONCLUSIE

De algehele conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat de woningbouwplannen op locatie Kempenaar 15 vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn.

===

