
45 appartementen
De HanzeGraaf
Hanzepark
Gemeente Lelystad

Ruimtelijke
onderbouwing
t.b.v. afwijken
bestemmingsplan

17 april 2018



Ruimtelijke onderbouwing De HanzeGraaf , Hanzepark, gemeente Lelystad			
<i>Opdrachtgever</i>	WOONStraks b.v.		
<i>Concept</i>	25-02-2018		
<i>Controle gemeente</i>		<i>Adviseur</i>	Anneke van der Meer
<i>Definitief t.b.v. aanvraag</i>	17-04-2018		

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Procedure	2
1.4	Leeswijzer	2
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	3
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	3
2.2	Beschrijving van de ontwikkeling	3
2.3	Openbare ruimte en parkeren	7
2.4	Beeldkwaliteit en Welstand	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijk	9
3.2	Provincie	13
3.3.	Gemeente	13
4.	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Milieueffectrapportage	14
4.2	Ecologie	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Geluid	16
4.5	Bodem	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Bedrijven- en milieuzonering	18
4.9	Water	18
4.10	Programmatische Aanpak Stikstof	19
5	UITVOERBAARHEID	20
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6	CONCLUSIE	21

1. INLEIDING

Aan de Rigastraat, in de wijk Hanzepark, realiseert ontwikkelaar WOONStraks het project De HanzeGraaf: een luxueus woongebouw met 45 woningen. Hanzepark maakt deel uit van de totale vernieuwing van stadshart Lelystad. De wijk kenmerkt zich als een binnenstedelijke ontwikkeling waar enerzijds de dynamiek van het stadshart en anderzijds de rust van de wijk in zijn naaste omgeving contrast en kwaliteit geeft. Met de plannen voor het realiseren van appartementengebouw 'De HanzeGraaf', komt de voltooiing van Hanzepark weer een stap dichterbij.

Om het gebouw De HanzeGraaf op kavel H12 te kunnen realiseren, is een planologische procedure noodzakelijk. In overleg met de gemeente Lelystad is overeengekomen om van het huidige bestemmingsplan af te wijken en voor het bouwplan een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) te doorlopen. 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 Hanzepark, een nieuw woongebied gelegen tegen het centrum van Lelystad. Het plangebied bevindt zich tussen de straten Rigastraat, Hanzepark en Koningsbergenstraat, op de locatie waar een tijdelijk speelveld is ingericht. De onderstaande figuur 1. laat de ligging en de begrenzing van het projectgebied zien.



Figuur 1: *ligging en begrenzing projectgebied*

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Schepenwijk (vastgesteld 30 januari 2018). De locatie ligt in een uitwerkingsgebied. Volgens de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan mogen in het uitwerkingsgebied maximaal 45 woningen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 30,00 m. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Een kaartfragment van het bestemmingsplan in figuur 2 opgenomen.

Om het project mogelijk te kunnen maken, is óf een uitwerkingsplan óf een afwijking van het bestemmingsplan via een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk. In dit geval is gekozen voor het laatste.



Figuur 2: Fragment plankaart Bestemmingsplan 'Schepenwijk'

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. De initiatiefnemer van de plannen kiest ervoor om de buitenplanse procedure én de reguliere procedure voor de activiteit 'bouwen' te combineren, waardoor tijdswinst in de totale procedure kan worden gehaald. Deze procedure is met de gemeente Lelystad afgestemd.

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 maatschappelijke 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 'Het Raadhuis' WOONStraks/Skaup architecture (6 oktober 2017) opgesteld. De onderstaande beschrijving van het beoogde project is gebaseerd op dit document. Deze uitgangspunten worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De locatie van de HanzeGraaf ligt in een stedelijk park met een aantal mooie bomen en een grasveld. Het park is een open, groene ruimte in de bebouwde omgeving. Daarnaast vormt het park de overgang in de wijk van grondgebonden woningen naar bebouwing van een grotere schaal. Een van de uitgangspunten van de gemeente is om een eenduidige wijk te maken in de stijl van Dudok. De mate waarin de kenmerken van het werk van Dudok naar voren komen, verschilt per straat. De locatie ligt op wandelafstand van het station en het centrum en heeft de potentie om op deze markante plek een belangrijk herkenningspunt te zijn voor de wijk Hanzepark. In de huidige situatie is de locatie ingericht als tijdelijk speelveld.



Figuur 3: huidige situatie plangebied

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

De HanzeGraaf is een luxueus woongebouw met 45 woningen dat in de groene rand van het Hanzepark komt te liggen. De HanzeGraaf is daarmee een ideale locatie qua bereikbaarheid met alle voorzieningen op steenworp afstand. Het woongebouw is tegelijkertijd rustig gelegen en wordt volledig omringd met groen.



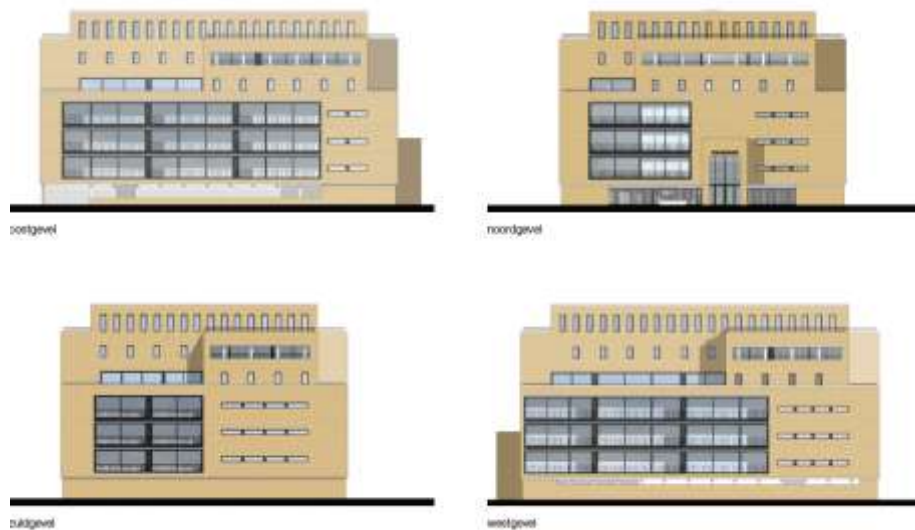
Figuur 4: voorzijde gebouw met een gemarkeerde entree

Het gebouw staat haaks op de Rigastraat waardoor het duidelijk vanuit die straat ontsloten wordt. Het gebouw is één geheel en heeft een rechthoekige footprint van ongeveer 32 meter breed en circa 40 meter diep. Aan de straatzijde is de entree met een extra sub-volume gemarkeerd. Dat volume steekt circa 3 meter uit richting de straat.

Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen: een open parkeerlaag op de begane grond met daarboven 6 bouwlagen met appartementen. Het gebouw heeft een plat dak. De totale hoogte komt daarmee op ongeveer 24 meter (exclusief dakopbouwen van trappen, liften en installaties).

Als ordeningsprincipe voor de hoofdvorm is gekozen voor een stapeling van drie volumes; een plint, een middenstuk en een beëindiging. De gevels van het bovenste volume springen plaatselijk terug om ruimte te bieden aan dakterrassen. Zo ontstaat een plastisch volume met een elegante verschijningsvorm. Gevolg hiervan is ook dat dit de slagschaduw van het gebouw op de omgeving beperkt.

Omdat alle gevels van het gebouw grenzen aan de openbare ruimte, is het gebouw alzijdig ontworpen. De gevels hebben een gelijke uitstraling. Het doel is het groene en open karakter van de locatie te behouden. Het parkeren op eigen terrein wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door plaatsing van hagen en groen. Ook de bestaande bomen op en om de locatie worden zoveel mogelijk behouden.



Figuur 6: het gebouw is alzijdig ontworpen

Het ontwerp

De vormgeving van het gebouw herinnert aan het werk van Dudok en bevat tal van referenties naar zijn meest bekende werken, zoals langgerekte gevelopeningen, horizontale belijning, ritme, en de afwisseling van grote gevelopeningen met dichte bouwmassa's.

Het uitgangspunt is om deze kenmerken te componeren tot een helder en eenduidig beeld dat als markant herkenningspunt voor de wijk kan dienen. Auto's zijn zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken en kunnen op de begane grond onder het gebouw geparkeerd worden. Alle woningen liggen opgetild op de verdiepingen wat de privacy vergroot en zorgt voor optimaal uitzicht. Elke woning beschikt over een royale buitenruimte. De appartementen zijn helder en ruim qua indeling. De woonkamers zijn via grote raampartijen verbonden met de buitenruimte waardoor deze een verlengstuk van ieder huis wordt. Ook is daardoor binnen veel natuurlijk licht.

Woningtypes

Door de verschillende woningtypes biedt de HanzeGraaf ruimte voor elke levensfase. De appartementen zijn geschikt voor zowel starters, gezinnen als ouderen. Rondom ligt een park waar kinderen veilig kunnen spelen. Het gebouw is letterlijk laagdrempelig. Grote liften en brede gangen maken de woningen ook voor kinderwagens en scootmobiel makkelijk toegankelijk. Het doel is om veilig en comfortabel te kunnen wonen op een mooie plek in een sociale omgeving. De HanzeGraaf wordt een gebouw waar iedereen kan komen wonen.



Figuur 7: de vormgeving herinnert aan het werk van W.M. Dudok

Er zijn 28 woningtypes variërend in grootte van circa 70 m² tot 160 m² met buitenruimtes van 12 m² tot 60 m². Elk appartement heeft een ruime berging direct grenzend aan de woning en er is ruimte om fietsen te stallen in een gedeelde voorziening.

Duurzaamheid, energie en afval

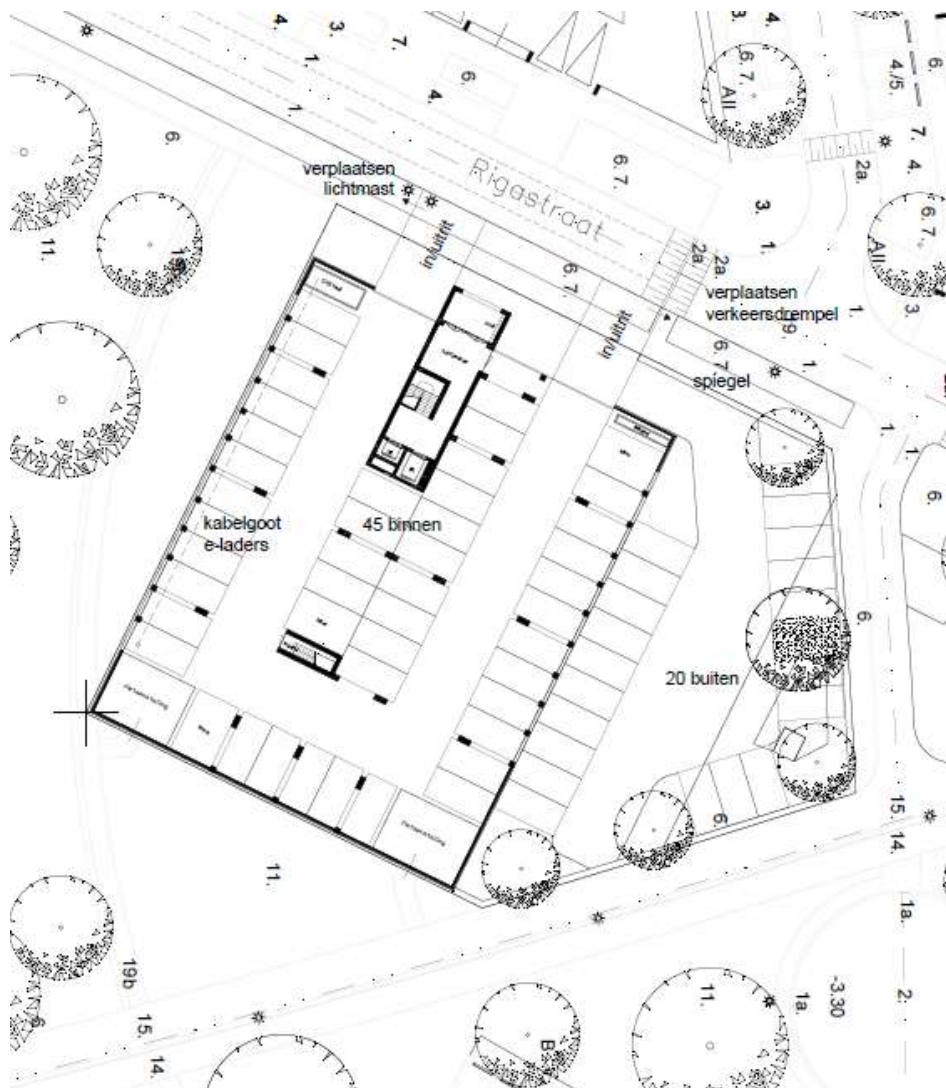
Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst en de benodigde installaties worden geselecteerd op basis van hun energiezuinigheid. De doelstelling is om een zo duurzaam mogelijk gebouw te maken dat klaar is voor de toekomst.

Er is nagedacht over de afvalstromen van het gebouw. Er zijn vier ondergrondse containers geschetst (zie figuur 5). HVC (het afvalbedrijf voor gemeente Lelystad) heeft hier haar akkoord op gegeven qua plaatsing en capaciteit.

2.3 Openbare ruimte en parkeren

Volgens het *Parkeerbeleidsplan 2009* geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor 45 woningen zouden op de locatie 72 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In overleg met de gemeente wordt voor dit plan rekening gehouden met 65 parkeerplaatsen. Van dit aantal worden 45 plaatsen inpandig op de begane grond gerealiseerd. Elk appartement krijgt hiervan één plaats van toegewezen. Op het parkeerveld aan de oostzijde van het gebouw worden de overige 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden niet toegewezen en kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van bewoners.

Om te voorkomen dat mensen vrij kunnen inrijden bij de bezoekers parkeerplaatsen wordt gedacht aan het aanbrengen van een fysieke barrière ter plaatse (bijvoorbeeld een de verzinkbare paal met afstandsbediening). Dit wordt bij het verdere ontwerp verder uitgewerkt.



Inrichtingsschets parkeren

2.4 Beeldkwaliteit en Welstand

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de *Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit* (2015). Het onderhavige bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en is aldus door de welstandscommissie akkoord bevonden. Het plan voldoet ook aan het Beeldregieplan Hanzepark, waarin is opgenomen dat woningen in de geest van Dudok moeten worden ontworpen.

In de nieuwe welstandsnota is het Beeldregieplan overigens echter niet meer van toepassing, omdat Hanzepark grotendeels is gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

Het vigerende bestemmingsplan Schepenwijk (2018) maakt op de locatie woningbouw mogelijk. Voor de beleidsmatige onderbouwing van deze functie wordt verwezen naar de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat de invulling als woningbouwlocatie binnen het beleid van de diverse overheden past en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn aangetroffen. Deze bouwmogelijkheid is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Schepenwijk nogmaals bevestigd door hier de bestaande uitwerkingsmogelijkheden opnieuw in over te nemen.

Wel wordt in deze ruimtelijke onderbouwing stil gestaan bij de onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking.

3.1 Rijk

Ladder duurzame verstedelijking

Voor het bepalen van de behoefte aan het project De HanzeGraaf 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 ervoor 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'

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 vertrek-overschot (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

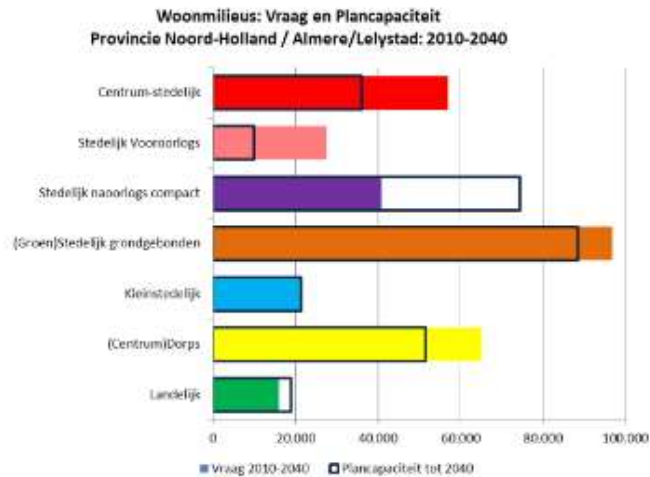
Op basis van bovenstaande ontwikkelingen is het voor Lelystad belangrijk om woningen te bouwen die zowel op korte termijn bijdragen aan de bevolkingsprognoses en de lange wachttijden voor reguliere woningzoekenden. Het gaat om woningen die ook op langere termijn kunnen inspelen op de ontwikkelingen en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

Conclusie kwalitatief

Ook in kwalitatief opzicht voldoet het bouwplan aan de regionale en lokale behoefte.

Trede 2

Aan deze trede wordt voldaan. Het project ligt in bestaand bebouwd gebied van Lelystad. Het betreft een inbreidingsproject op een locatie waar sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Hanzepark in 2007 al een woongebouw van dergelijke omvang is voorzien. De woningen worden gebouwd op een braakliggende locatie.

Eindconclusie

Het plan voldoet aan de vereisten van de Ladder duurzame verstedelijking.

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

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 het bestemmingsplan Schepenwijk (2018) zijn de omgevingsaspecten reeds betrokken bij de toekenning van de juridisch planologische kaders aan deze ontwikkellocatie. De in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerde onderzoeken zijn actueel. Voor de volledigheid worden in dit hoofdstuk alle omgevingsaspecten voor de locatie HanzeGraaf behandeld.

4.1 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden. De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r..

4.2 Ecologie

Voor de totale woonwijk Hanzepark is in het kader van het vigerende bestemmingsplan onderbouwd dat er geen aantasting van populaties plaatsvindt en dat geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan wordt verwacht dat er geen negatieve effecten optreden met betrekking tot de populaties van beschermende soorten in het plangebied. Bij eventuele ruimtelijke procedures zal vanwege het voorkomen van beschermende soorten een aanvullende inventarisatie verricht dienen te worden. Eveneens dient, vanwege het voorkomen van vleermuizen in gebouwen, bij sloopwerkzaamheden van gebouwen altijd een vleermuisinventarisatie verricht te worden. In sommige gevallen zal ook bij aanbouw aan bestaande bouw een vleermuisinventarisatie noodzakelijk zijn.

Beoordeling plangebied:

Voor het onderhavige plangebied geldt dat het gebied in gebruik is als grasveld met daarop enkele bomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in het plangebied naar verwachting geen beschermde soorten aanwezig zijn en dat een aanvullende inventarisatie niet nodig is. Ook is er geen sprake van de sloop van bestaande gebouwen, waardoor een vleermuisinventarisatie ook niet nodig is.

Er worden geen watergangen gedempt. Een aantal bestaande bomen wordt in de terreinrichting behouden. Voor de bomen die gekapt moeten worden, wordt een kapvergunning aangevraagd (zie figuur 8).



Figuur 8: Overzicht te handhaven en te kappen bomen

Conclusie:

Ontheffing ingevolge artikel 75 lid 4 of 5 onder c of artikel 75a Flora- en faunawet bij eventueel aan te treffen beschermde soorten kan verleend worden. Er vindt geen aantasting van populaties plaats. Nader onderzoek en/of compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Voor de kap van de bomen wordt een kapvergunning aangevraagd. De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

4.3 Archeologie

Het plangebied valt buiten het in het Provinciaal omgevingsplan 2006 opgenomen PARK en aandachtsgebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2.0) bevindt het plangebied zich in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op grond van het Provinciaal omgevingsplan 2006, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2.0) en het gemeentelijk beleid "Archeologische monumentenzorg in Lelystad" is voor deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze conclusie komt overeen met de conclusie die in het bestemmingsplan Schepenwijk voor het onderdeel 'archeologie' is opgenomen.

4.4 Geluid

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder worden langs wegen geluidszones vastgesteld waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder gelden. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten) stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

In de nabijheid van het plangebied is de Stationslaan gelegen. Deze weg is een zoneplichtige weg, waarbij een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 200 meter geldt (conform artikel 74 van de Wet geluidhinder). In het bestemmingsplan Schepenwijk is voor de daarin opgenomen uitwerkingsgebieden een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is getoetst of er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) of aan de in het verleden vastgestelde hogere grenswaarden. Voor de berekening van de contour is uitgegaan van de geldende rijsnelheden. Voor de verkeersintensiteit is het prognosejaar 2030 aangehouden. In het bestemmingsplan is geconcludeerd dat binnen de uit te werken gebieden kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde of aan de hogere grenswaarde (53 dB Lden).

Het vaststellen van een hogere grenswaarde of het nemen van akoestische maatregelen is voor het onderhavige plan niet aan de orde.

Spoorweglawaai

Ten behoeve van het bestemmingsplan Schepenwijk heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor de uit te werken bestemmingen. Het resultaat daarvan is als volgt. Voor de Hanzelijn geldt een geluidzone aan weerszijden van het spoor 500 meter, gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. Deze geluidzone heeft het karakter van een onderzoeksgebied waar bij het plannen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of het wijzigen van bestaande geluidsgevoelige bestemmingen rekening gehouden moet worden met het geluid van spoorweglawaai.

Bij de berekeningen is gebruikt gemaakt van de spoorgegevens zoals deze zijn opgenomen in het Geluidregister van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Hierbij is de standaard rekenmethode voor railverkeerslawaai gehanteerd (RMR-2012). Door de wetswijziging wordt voor spoorweglawaai niet meer gerekend met prognoses, maar wordt er gebruik gemaakt van het bronbestand dat behoort bij de wettelijk vastgestelde geluidproductieplafonds. Wijzigingen in dit bronbestand kunnen namelijk alleen worden doorgevoerd na het doorlopen van een wettelijke procedure.

Volgens het bestemmingsplan kan binnen de gebieden “Woongebied, Uit te Werken” aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarde (60 dB Lden) worden voldaan. Het vaststellen van een hogere grenswaarde of het nemen van akoestische maatregelen is voor de onderhavige locatie niet aan de orde.

Cumulatie akoestiek weg en spoor

Op grond van het bestemmingsplan Schepenwijk gelden ter plaatse hogere grenswaarden voor zowel wegverkeerslawaai van 53 dB(Lden) als voor railverkeer 60 dB(Lden).

De grenzen van deze hogere waarden liggen vóór de plangrens van gebied H12. Het woongebouw ligt verder in het gebied en daardoor liggen de waarden lager, maar ze komen volgens globale berekeningen nog wel steeds hoger uit dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB(Lden) respectievelijk 55 dB(Lden), maar overschrijden niet de hogere grenswaarden. Bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen wordt een akoestisch rapport geleverd, met daarin de exacte geluidsberekeningen voor de buitengevel en het binnenniveau en waaruit blijkt welke maatregelen worden genomen om aan de binnenwaarde te voldoen.

4.5 Bodem

Uit de onderzoeken van het bestemmingsplan Schepenwijk is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouwontwikkeling. De huidige bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het te realiseren woningbouwproject. Nader bodemonderzoek is niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

Ten oosten van het projectgebied loopt het spoorwegtracé van de Hanzelijn. In het bestemmingsplan Schepenwijk heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de externe veiligheid in Hanzepark ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de Hanzelijn. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn de conclusies voor de onderhavige projectlocatie als volgt:

- Voor de totale ontwikkeling van Hanzepark is in het bestemmingsplan Schepenwijk rekening gehouden met een contour voor het plaatsgebonden risico van 30 meter. De onderhavige projectlocatie valt buiten deze zone en heeft daarmee geen effect op het plaatsgebonden risico;
- Voor de totale ontwikkeling van Hanzepark is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een contour voor het groepsrisico (200 meter). In relatie tot het bestemmingsplan zijn bestuurlijke afspraken gemaakt, waarmee een geconstateerde overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet langer aan de orde was. Deze afspraken zijn de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven. De onderhavige projectlocatie valt binnen de 200 meter zone van het groepsrisico. De bouw van de 45 woningen passen binnen de uitwerkingsregels en hebben geen negatief effect op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en de destijds gemaakte afspraken.

Conclusie: het onderdeel externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor het onderhavige project. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht is opgenomen onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer en staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) (Stb. 2007, 434). Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijn voor luchtkwaliteit. Onder de Wlk vallen de volgende AMvB's en Ministeriële Regelingen:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (StB 440, 2007);
- Besluit gevoelige bestemmingen (StB 14, 2009);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (SC 218, 2007);

- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (SC 220, 2007; rectificatie SC 237, 2007);
- Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (SC 136, 2008; SC 245, 2008; SC 53, 2009);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (SC 218, 2007).

Plannen waarvan aannemelijk wordt gemaakt dat ze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, kunnen conform de Wlk zonder toetsing aan de grenswaarden voor verontreinigende stoffen gerealiseerd worden. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide(NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³. Wanneer een plan minder dan de genoemde omvang bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀, kan het op grond van art. 5.16 lid 1 sub c uit de Wet milieubeheer doorgang vinden.

Gezien de aard en omvang van het onderhavig project, draagt dit project niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Bedrijven- en milieuzonering

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bestaande functies of planologisch mogelijkheden aanwezig. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies (waaronder woningen).

4.9 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. Over het project heeft vooroverleg met het Waterschap Zuiderzeeland plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Met het voorliggend plan wordt een uit te werken gebied ingevuld met bebouwing en bijbehorende verharding. Bij de uitwerking is een maximum van 45 woningen als voorwaarde gesteld. Het plan voor De HanzeGraaf bestaat uit 45 woningen. Daarmee wordt - ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Hanzepark' – geen extra verhard oppervlak toegevoegd. Dat betekent dat er voor deze ontwikkeling geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het Waterschap heeft in het vooroverleg aangegeven dat dit plan daarom past binnen de waterhuishoudkundige kaders van het huidige vigerende bestemmingsplan 'Hanzepark'.

Thema Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Ten aanzien van de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater wordt aangesloten op het huidige in het gebied aanwezige gescheiden stelsel.

Conclusie: geen waterschapsbelang

Gelet op het bovenstaande heeft het Waterschap op 22 maart 2018 schriftelijk medegedeeld dat het effect van voorliggend plan op de waterhuishouding en de afvalwaterketen nihil zal zijn. Dit betekent dat het Waterschap het niet noodzakelijk acht om verder in overleg te treden omtrent voorliggend plan. Daarmee is de Watertoets voor dit bestemmingsplan afgerond.

4.10 Programmatische Aanpak Stikstof

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Projecten worden getoetst aan het programma aanpak stikstof (PAS). Gezien de beperkte aard en de omvang van het bouwproject aan de Rigastraat wordt ervan uitgegaan 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*

De initiatiefnemer van het plan en de gemeente hebben op 17 december 2017 een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd. Ook is een persbericht geplaatst met informatie over dit project. De buurt zal de komende tijd via diverse kanalen verder op de hoogte worden gehouden. 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. 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

WOONStraks is verantwoordelijk voor de bouw van de 45 woningen. Deze partij draagt de financiële risico's zelf. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het bouwplan financieel haalbaar is.

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. De gemeente heeft de grond aan de initiatiefnemers verkocht.

De kosten en opbrengsten zijn begroot in de grondexploitatie van het project. Kosten voor de vergunning brengt de gemeente via de reguliere weg in rekening. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een reserveringsovereenkomst gesloten en sluiten als vervolg hierop voor de realisatie een koopovereenkomst.

6. CONCLUSIE

De algehele conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling van de 45 woningen vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is.

