

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PUNTER 23, LELYSTAD

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PUNTER 23 LELYSTAD

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

Van Pijkeren Woningbouw B.V.
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door

T. Melenhorst

Datum

7 april 2020

Versie

Definitief_herzien

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51

Btw-nr.: NL001665107B28

KvK nr. : 65329732

P/A Korenbloemstraat 30

8012 XS Zwolle



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied	5
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	5
2.2 Geldende planologische situatie	7
3. Beschrijving van het initiatief	9
3.1 Het plan	9
3.1.1 Stedenbouwkundige inpassing.....	9
3.1.2 Programma en verschijningsvorm.....	10
3.2 Toets aan uitwerkingsregels	11
3.3 Conclusie.....	12
4. Beleidskader.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Rijksbeleid.....	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	13
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	14
4.3 Provinciaal beleid	14
4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
4.4.1 Lichte Actualisatie Structuurplan 2015	15
4.4.2 Woonvisie Lelystad 2016-2020	15
4.4.3 Welstandsnota 2015 'Lelystad geeft ruimte kwaliteit'	16
4.5 Conclusie.....	17
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	18
5.1 Algemeen.....	18
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	18
5.2.1 Archeologie	18
5.2.2 Monumentenzorg.....	18
5.3 Flora en fauna	19
5.4 Bodem	20



5.5 Geluid	20
5.6 Water	21
5.7 Bedrijven en milieuzonering	22
5.8 Externe veiligheid	23
5.9 Luchtkwaliteit	24
5.10 Verkeer en parkeren	25
5.11 Conclusie	26
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Economische uitvoerbaarheid	27
Bijlagen	28
Bijlage 1. Ecologisch onderzoek	28
Bijlage 2. AERIUS-berekening	28
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek	28
Bijlage 4. Watertoets	28



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wordt eigenaar van de locatie Punter 23. Het betreft de locatie waar de voormalige supermarkt Aldi gevestigd was. De Aldi is verplaatst naar het wijkwinkelcentrum 'de Jol'. Op de locatie ligt een uitwerkingsverplichting op grond van het geldende bestemmingsplan 'Schepenwijk'. Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel acht woningen te realiseren. Het voorziene aantal woningen in het bouwplan is meer dan het aantal dat is genoemd in de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan. Daarom is er een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan benodigd. Voor een buitenplanse afwijking is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist.

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de Schepenwijk in het noordwesten van Lelystad. Op onderstaande luchtfoto is de locatie weergegeven.



Globale afbakening plangebied. Bron: Google Maps.

De ruimtelijke structuur van Lelystad is aan de hand van de zogeheten 'wijkgedachte' opgezet. Dit betekent dat Lelystad uit min of meer zelfstandig functionerende gebieden bestaat. Het plangebied ligt in de Schepenwijk. In de Schepenwijk is sprake van twee 'eilanden' welke door de Westerdreef worden doorsneden. De eilanden zijn op te delen in een 8-tal woonbuurten, welke voornamelijk in de jaren '70 en '80 zijn gerealiseerd. De woonerfwijken zijn volledig gericht op wonen, waarbij de nadruk op eengezinswoningen ligt. Onderliggend plangebied maakt onderdeel uit van een van de 8 woonbuurten.

Rondom het plangebied is een aantal kenmerkende hoofdstructuren op stadsniveau van belang: de Groenstructuur, de waterstructuur en de infrastructuur. Binnen het plangebied zelf is het met name van belang hoe de ruimtelijke structuur van wonen zich verhoudt tot de functionele structuur van de omliggende woningen, omliggende groenstructuur en omliggende infrastructuur. Water is voor onderliggend plangebied niet relevant.

De locatie ligt aan de langzaam verkeerverbinding 'de Parkruit'. Dit is een hoogwaardige fietsverbinding die de kust met het Stadshart verbindt. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen zoals scholen, parken, een wijkwinkelcentrum, het factory outlet centrum en musea gevestigd. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de noordoostzijde (de Punter). Ten noorden en ten westen van het plangebied is een fietsverbinding aanwezig. De westelijke fietsverbinding ligt in een brede groenstrook. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich woningen en is een parkeerterrein aanwezig. Op onderstaande foto's is een impressie van de omgeving van het plangebied gegeven.



Voormalige Aldi op de plaats van de voorziene woningen.

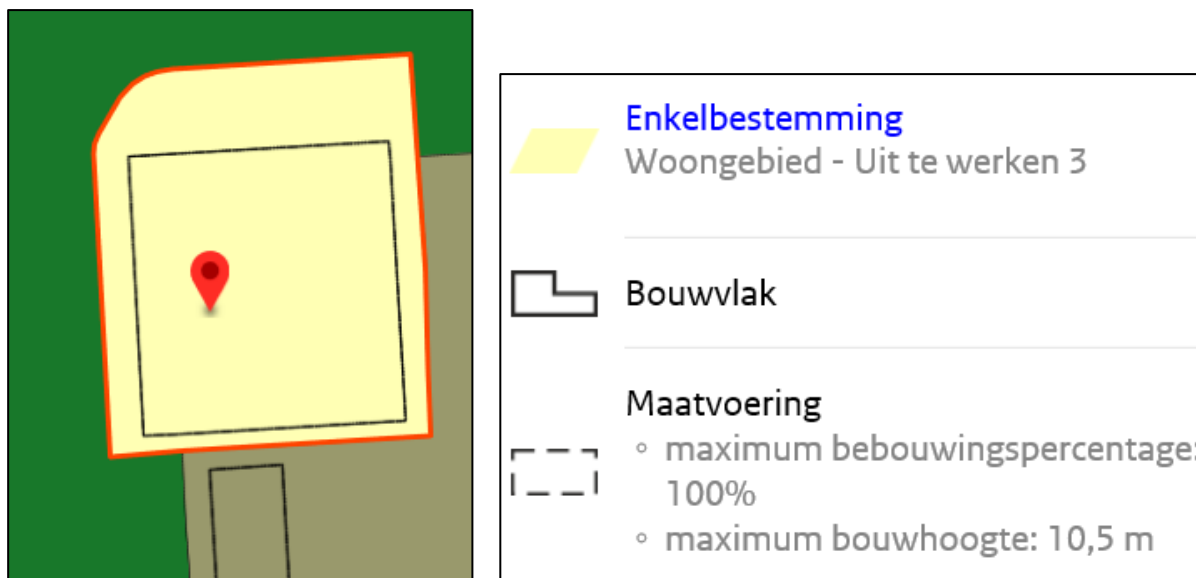


Foto linksboven: entree plangebied vanaf Punter. Foto rechtsboven: woningen ten zuiden van het plangebied. Bron: Google Maps. Foto onder: huidige situatie na sloop.



2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schepenwijk' (onherroepelijk 2017). Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Woongebied – uit te werken 3'. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Schepenwijk'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Woongebied - Uit te werken 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en/of in combinatie met een buidelwoning;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. speelvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bouw- en reclameborden.

Het maximale bebouwingspercentage van de locatie is 100%, de maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter.

In artikel 21.2 zijn de volgende voor het plangebied geldende uitwerkingsregels opgenomen:

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:



-
- a. de stedenbouwkundige structuur van deze locatie zal zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving;
 - b. het aantal te bouwen woningen met patio / eengezinswoningen mag ten hoogste 6 bedragen;
 - c. de bouwhoogte van de woonhuizen zal ten hoogste 10.50 meter bedragen;
 - d. het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

In het volgende hoofdstuk wordt het voorziene bouwplan getoetst aan deze uitwerkingsregels.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Het plan

Het plan voorziet in de realisatie van 8 rug-aan-rug woningen aan de Punter 23. Op deze locatie was een Aldi supermarkt gevestigd, maar die is verplaatst naar 'de Jol'. In dit hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht en getoetst aan de geldende uitwerkingsregels uit artikel 22.2.1 van het geldende bestemmingsplan 'Schepenwijk'.

3.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande stedelijke structuur van Lelystad. Het uitgangspunt is dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur behouden blijft en, daar waar mogelijk, wordt versterkt. De eisen die voor de vormgeving van de bebouwing binnen de Schepenwijk gelden, zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota 2015 'Lelystad geeft ruimte kwaliteit'. Uitgangspunt in het geldende bestemmingsplan is om binnen de woonbestemming kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk te maken. Bij kleinere nieuwbouw projecten binnen de wijk, zoals onderliggend plan, is het streven om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de reeds bestaande bebouwing en de architectuurstijl.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 8 woningen. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de situering van de woningen ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Stedenbouwkundige opzet plangebied. Bron: Van Pijkeren Woningbouw.

Op basis van voorgaand verkavelingsplan wordt duidelijk dat situering van de voorziene woningen aansluit op de woningen in de directe omgeving. Tevens is rekening gehouden met de groenstructuur ten westen van het plangebied. Aan deze zijde zijn de woningen niet met de auto te bereiken. Middels een voetpad zijn de woningen wel voor langzaamverkeer bereikbaar. De ontsluiting van het plangebied is voorzien vanuit de bestaande ontsluiting ten noordoosten van het plangebied. Via deze zijde is een parkeercoffer bereikbaar en zijn vier woningen voorzien van een parkeerplaats. Tevens zijn extra parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied, tegen het fietspad, aangelegd. De omliggende fietsinfrastructuur blijft intact.



3.1.2 Programma en verschijningsvorm

De woningen die worden gerealiseerd betreffen rug-aan-rug woningen van circa 120 m². Hierbij is sprake van woningen die met de achterzijden aan elkaar verbonden zijn, waardoor de woningen geen achtertuin hebben. Wel hebben alle woningen een kleine voortuin waar zich ook een berging bevindt. Een dergelijk woningtype is uitermate geschikt voor ouderen en starters.

Op onderstaande afbeeldingen zijn impressies van de woningen gegeven.



Aanzicht vanuit noordoost hoek. Hier bevinden zich kleine voortuinen.



Zicht op woningen vanuit westzijde, grenzend aan de bestaande wijkgroenstructuur.



Achtergevel



Voorgevel

De woningen hebben een plat dak. Dit is in lijn met het gemeentelijke welstandsbeleid, zoals in paragraaf 4.4 nader is toegelicht.

3.2 Toets aan uitwerkingsregels

Onderliggend bouwplan is voorzien ter plaatse van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 3'. Hieronder wordt het bouwplan getoetst aan de uitwerkingsregels die van toepassing zijn.

- a. de stedenbouwkundige structuur van deze locatie zal zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving;

Zoals in voorgaande paragraaf is toegelicht, is het bouwplan stedenbouwkundig afgestemd op de omgeving. Er wordt aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren, bestaande groenstructuren en bestaande infrastructuur. Daarnaast is het plan in lijn met de gemeentelijke welstandsnota (zie hoofdstuk 4).

- b. het aantal te bouwen woningen met patio / eengezinswoningen mag ten hoogste 6 bedragen;

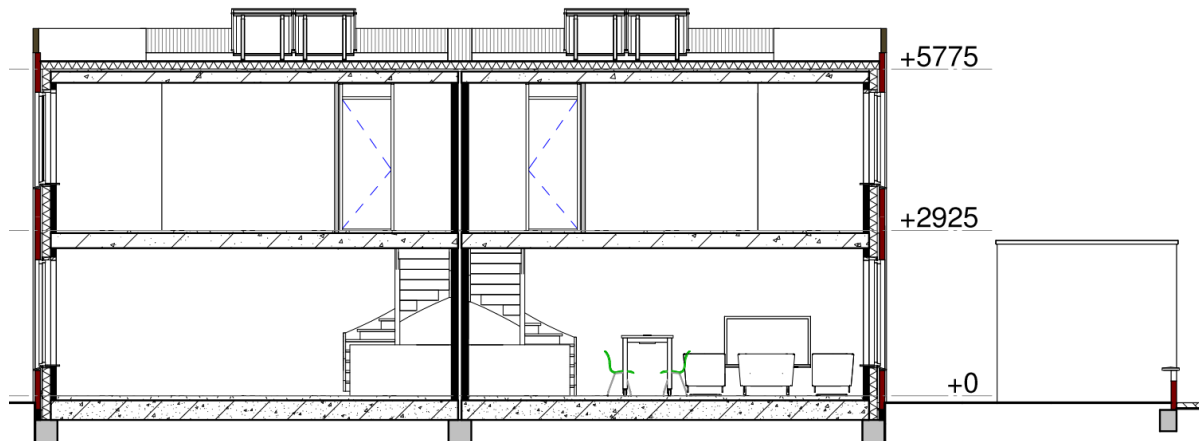
Het voorziene bouwplan voorziet in acht eengezinswoningen. Het woningtype is overeenkomstig de uitwerkingsregel, het aantal van 8 woningen is in strijd met de uitwerkingsregel.

Conclusie: het bouwplan voldoet niet aan de uitwerkingsregel ten aanzien van het aantal woningen. Het plan is daardoor niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd en ondanks 2 extra woningen wordt voldaan aan de parkeernorm en het plan is ruimtelijk goed ingepast. In hoofdstuk 5 wordt tevens aangetoond dat het plan ook wat betreft andere relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- c. de bouwhoogte van de woonhuizen zal ten hoogste 10,50 meter bedragen;

Het bouwplan voorziet in woningen van ruim 6 meter. Het dak is 5,775 meter. Bovenop het dak worden enkele technische installaties geplaatst, waardoor de hoogte van de bebouwing iets boven de zes meter uit komt. Derhalve blijft de bebouwing onder de bouwhoogte van 10,50 meter.

Conclusie: Het voorziene bouwplan voldoet aan de uitwerkingsregel.



- d. het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;

Het parkeren vindt niet volledig plaats op eigen erf. Op vier van de 8 woningen wordt de parkeervraag (gedeeltelijk) opgelost op eigen terrein. Het plan voorziet in 8 woningen. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (koop, tussen/hoek, sterk stedelijk, rest bebouwde kom). In paragraaf 5.2 wordt onderbouwd hoe de parkeeropgave op basis van saldering (verschil tussen voorgaande situatie en nieuwe situatie) wordt opgelost.

Conclusie: het plan voldoet niet aan de uitwerkingsregel. In paragraaf 5.10 wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan desondanks niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve uitvoerbaar is.

- e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van het bouwplan geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Daar is in onderliggend plangebied geen sprake van. Derhalve is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden.

3.3 Conclusie

Het bouwplan voldoet op twee punten niet aan de geldende uitwerkingsregels:

- parkeren wordt niet volledig op eigen terrein opgelost
- er worden meer woningen gerealiseerd dan in de uitwerkingsregels is opgenomen

In de navolgende hoofdstukken wordt aangetoond dat dit zowel beleidsmatig, ruimtelijk als milieukundig niet leidt tot een situatie die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voor dit plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.



Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft het bouwplan aan de Punter 23, dat voorziet in de realisatie van 8 wooneenheden geen sprake is van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project niet in strijd is met nationaal ruimtelijk beleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

Algemeen

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van de provincie. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. De Omgevingsvisie is een uitnodiging van de provincie Flevoland aan iedereen die wil bijdragen.

De provinciale organisatie richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en realisatie van een aantal ontwikkelopgaven. Het accent ligt op fysieke ontwikkelingen zoals Marker Wadden, Almere 2.0 en Lelystad Airport. Maar er zijn veranderingen gaande. De fysieke structuur is in hoofdlijnen op orde gebracht. Met de ruim 400.000 inwoners in Flevoland en tal van organisaties zijn er vele krachten. Zij bepalen de ontwikkeling van Flevoland. Het zwaartepunt voor de provincie verschuift meer en meer richting het - in sociaaleconomisch opzicht - profijtelijk maken van de fysieke inrichting en het optimaal ruimte geven aan de krachten in de samenleving. Het is de stap van de maakbare samenleving naar de samenleving die het zelf wil, kan en gaat maken.

Opgaven

In de Omgevingsvisie heeft de provincie drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. De Kernopgaven zijn onderverdeeld in 7 thema's:

- Landbouw: meerdere smaken
- Regionale kracht
- Ruimte voor initiatief



- Het verhaal van Flevoland
- Duurzame energie
- Circulaire economie
- Krachtige samenleving

De rode draad van deze thema's is dat Flevoland streeft naar een duurzame leefomgeving, waarbij ruimte is voor ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke en sociaaleconomische kwaliteit van de provincie. Onderliggend plan draagt hier aan bij door op basis van een goede stedenbouwkundige inpassing, bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving. Door invulling te geven aan een woningbouwopgave, is het plan ook vanuit sociaaleconomisch oogpunt in lijn met de Omgevingsvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Lichte Actualisatie Structuurplan 2015

De gemeente heeft het Structuurplan 2015 gewijzigd op basis van gewijzigde inzichten en nieuwe trends en ontwikkelingen. Ten aanzien van 'wonen' is een aantal relevante wijzigingen doorgevoerd:

- Focus op bestaande stad.
- Woningbouw richten op Hanzepark en 1e deelgebied van Warande.
- Focus op reeds in bezit zijnde (en geheel of gedeeltelijk bouwrijpe) bouwgrond.
- Lelystad biedt een sub urbaan woonmilieu.
- De ruimte in de groene en blauwe randen van de stad kan worden benut om niches te faciliteren die de diversiteit in het woningaanbod bevorderen.

Voorts wordt er in het structuurplan uitgegaan van een forse herstructureringsopgave zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties waar functieverval en/of -wijziging plaatsvindt. Vermeld wordt dat ook nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd (als vervanging of uitbreiding).

In verband met de toenemende vergrijzing zijn het geschikt maken van woningen en woonomgeving voor de veranderende bevolkingssamenstelling, maar ook het zorgen voor een goed voorzieningenniveau belangrijke opgaven voor de toekomst

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie die reeds bouwrijp is. Het plangebied ligt in de bestaande stad en het plan is geschikt voor de oudere doelgroep. Hiermee is het plan in lijn met de Lichte Actualisatie Structuurplan 2015.

4.4.2 Woonvisie Lelystad 2016-2020

De gemeentelijke woonvisie biedt het kader voor het gemeentelijk. Specifiek ten aanzien van wonen en leefbaarheid is uitgangspunt dat ingezet wordt op vitale woonwijken met kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving. Om dat te bereiken heeft de gemeente enkele prioritaire gebieden benoemd waar de woningbouw zich de komende jaren kan ontwikkelen. Bijlage 7 van de Woonvisie bevat de 'factsheets' van de beoogde woningbouwlocaties in Lelystad. Hierin staan de toekomstige woningbouwlocaties met de daarbij behorende uitgiftevoorwaarden. Onderliggend plangebied maakt onderdeel uit van deze prioritaire gebieden. Hierbij zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd:



‘Oriëntatie van de nieuwbouw moet de ruimtelijke samenhang in de straat en directe omgeving ondersteunen. Locatie op het perceel is evenwijdig aan de rooilijnen van de naastgelegen percelen, de hoofdentree en het gevelfront gericht op de langzaam verkeerroute en de speelplek, parkeren op eigen erf in de achtertuin aan de binnenzijde van het woonblok. Relatie met de omgeving, waarbij de hoofdentree gericht is op de langzaam verkeerroute, grenzend aan het groen. Typologie patio’s of eengezinswoningen in meerdere lagen in en aan een groene ruimte. Bebouwing kenmerken dienen aan te sluiten op de reeds bestaande gebouwde omgeving, geen blinde gevels aan de straatzijde, materiaal- en kleurgebruik deint te passen bij de bebouwing in de directe omgeving en dient een duurzaam karakter te hebben’.

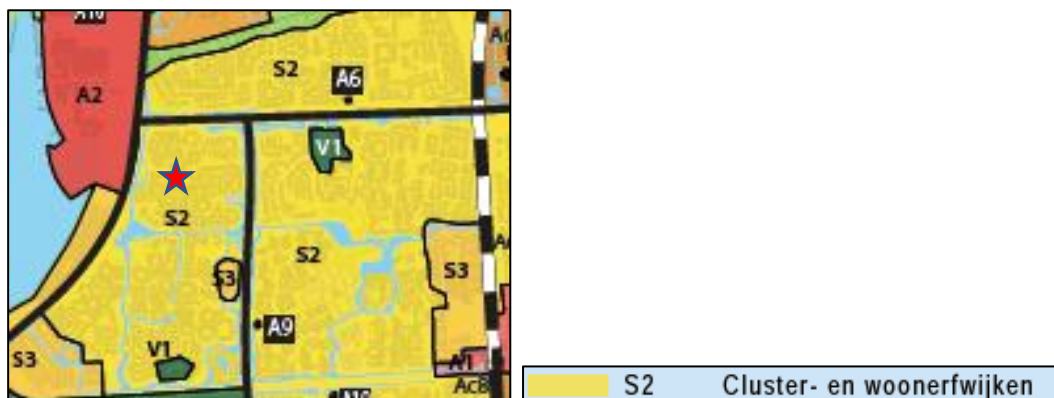
Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan geeft invulling aan het plangebied ‘Punter’ zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie. Zoals reeds in hoofdstuk 3 is aangetoond, is het voorziene bouwplan in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die in de factsheet van deze locatie zijn beschreven. Er is sprake van eengezinswoningen die ruimtelijk zijn afgestemd op de omgeving en passend binnen de doelgroep die op de factsheet is benoemd. Het plan is daarmee in lijn met de Woonvisie.

4.4.3 Welstandsnota 2015 'Lelystad geeft ruimte kwaliteit'

Eén van de kaders van de Woningwet, waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden, is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Voor het uitvoeren van de welstandstoets bevat de gemeentelijke welstandsnota ‘Lelystad geeft ruimte kwaliteit’, criteria waarmee het gemeentebestuur voldoet aan de eisen die de Woningwet stelt.

Het grondgebied van Lelystad is opgedeeld in gebieden waarvoor verschillende welstandscriteria gelden. Onderliggend plangebied ligt, conform onderstaande afbeelding, binnen gebied S2, Cluster en woonerfwijken.



Ten aanzien van deze cluster- en woonerfwijken is in de Welstandsnota het volgende opgenomen.

Lelystad breidt in de jaren '70 en '80 verder uit. In die tijd ontstonden de zogenaamde woonerven. Een nieuwe bouwvorm, welke een zeer herkenbare stedenbouwkundige structuur in zich heeft. Voorbeelden hiervan zijn onder andere; de buurten in de Schepenwijk en Waterwijk.

De cluster- en woonerfwijken zijn volledig gericht op het wonen, waarbij de nadruk op eengezinswoningen ligt; de aanwezige voorzieningen zijn centraal gegroepeerd in buurtwinkelcentra. Deze nieuwe wijken moesten de beslotenheid, gezelligheid en veiligheid bieden die in de



stempelwijken zo werd gemist. De bebouwing is grotendeels georganiseerd rond ingesloten openbare ruimte met veel groen en doorgaande fietsverbindingen. Intieme woonerven met veel speelruimte en weinig verkeersvoorzieningen. De woonerven zijn aan elkaar geschakeld in kronkelende bloemkoolachtige structuren, waarin het makkelijk verdwalen is.

Enkele brede doorgaande verkeerswegen (drevenstructuur) verbinden de woonerfwijken met de rest van de stad. Dit type woonerfwijken zijn eigenlijk op zichzelf staande dorpjes in een groene setting. De eengezinswoningen hebben één of twee etages met of zonder kap. Alle huizen zijn seriematig gebouwd. De architectuur is eenvoudig, net als de detaillering en het materiaalgebruik: baksteen, hout en dakpannen of shingles. Aan de “voorkant” van het huis ligt vaak een carport of een garage en een schuur. De ‘achterkant’ met tuin is gericht op de doorgaande dreven structuur. Hoge schuttingen en brede groenzones isoleren de wijk zo letterlijk van de directe omgeving. Sommige woningen voldoen inmiddels niet meer aan de woonwensen. De woningbouwcorporaties die veel van de huurwoningen in deze wijken beheren, gaan renoveren of verkopen, particuliere eigenaren gaan verbouwen. Het verbouwen en uitbreiden van de woningen betekent dat mensen langer tevreden in de wijk kunnen en willen blijven wonen. De bouwplannen kunnen bijdragen aan de levendigheid en diversiteit in de buurt.

Vertaling in plan

Onderliggend plan sluit aan bij de kenmerken van de woonerven. Het plan voorziet in woningen met twee lagen zonder kap, wat in deze wijken veel voorkomt. Daarnaast sluit het plan aan op de bestaande groen- en infrastructuur. De woningen zijn seriematig gebouwd en opgetrokken uit baksteen. Onderliggend plan kijkt door de platte daken wat betreft architectuur af van de omliggende woningen. Hiermee draagt het plan bij aan diversiteit in de buurt.

4.5 Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 8 rug-aan-rug woningen, wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte op basis van een binnenstedelijke transformatieopgave. Het plan sluit aan op de ‘factsheet Punter’ zoals vastgesteld door de Raad.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Lelystad het archeologische beleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld om vorm te geven aan het rijks- en provinciaal beleid voor archeologie en cultuurhistorie. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en een beleidsadvieskaart. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met op de kaart aangemerkte gebieden.

In het beleid is ook de doorwerking van het beleid voor bestemmingsplannen opgenomen. Daarbij is een lijst opgenomen met categorieën van archeologische waarden en de manier waarop deze in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Wat onder andere voor Schepenwijk van toepassing is, is dat archeologische vindplaatsen, zoals scheepswrakken, in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden moet altijd archeologisch onderzoek plaatsvinden. Deze gebieden hebben in het bestemmingsplan 'Schepenwijk' waar onderliggend plangebied onderdeel van uit maakt, een passende regeling gekregen. Voor onderliggend gebied geldt echter dat er geen archeologische regeling van toepassing is. Daarnaast is de locatie ten behoeve van het voorgaande gebruik als supermarktllocatie reeds geroerd. Eventuele archeologische vondsten zouden destijds gedaan zijn.

Het aspect archeologie is op basis van voorgaande niet van invloed op onderliggend initiatief.

5.2.2 Monumentenzorg

Naast een toets aan archeologie dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen ook een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.



Onderliggend plangebied kent echter geen bouwkundige of landschappelijke cultuurhistorische waarde. Wel maakt het plangebied deel uit van de bestaande stedelijke structuur van Lelystad. Het uitgangspunt is dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur behouden blijft en, daar waar mogelijk, wordt versterkt. In hoofdstuk drie is dit reeds aangetoond.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend bouwplan.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

Op basis van de resultaten van deze quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is duidelijk geworden dat het redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat jaarrond beschermde, vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere door de Wet natuurbescherming beschermde waarden verloren gaan.

Wel moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied tijdens het broedseizoen. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Met name tijdens de piek van het broedseizoen, globaal van 15 maart tot 15 augustus, zijn actieve nesten van vogels te verwachten in de omgeving van het plangebied. Het is mogelijk om door te werken in deze periode, maar dan moet wel zeker zijn dat er geen actieve nesten worden verstoord. Er wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden geregeld de aanwezigheid van actieve nesten te inspecteren.

Stikstof

Het plan is op basis van het aspect 'soortenbescherming' uitvoerbaar. Ten aanzien van de beoordeling van de gebiedsbescherming (Natura2000) is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of het plan geen significante negatieve effecten heeft ten gevolge van stikstofuitstoot. Uit dit onderzoek blijkt



dat er zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plangebied wordt door de gemeente Lelystad aan initiatiefnemer verkocht. In het kader van de verkoop wordt door de gemeente een schone grondverklaring overhandigd. Deze wordt bij de afgifte van de omgevingsvergunning aan de stukken toegevoegd als bijlage 3.

Conclusie

Op basis van de schone grondverklaring is het plan uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van het bouwplan geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Daar is in onderliggend plangebied geen sprake van. Derhalve is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden.



Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 Water

Kader

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.

Analyse

De watertoets procedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Uit de uitgevoerde watertoets (zie bijlage 4) blijkt dat de normale procedure doorlopen moet worden. Tevens is op basis van deze watertoets een uitgangspuntennotitie opgemaakt. Deze uitgangspuntennotitie dient als basis voor het overleg met het waterschap dat in het kader van onderliggend plan zal worden doorlopen. Eventuele adviezen van het waterschap worden in de uitwerking van het plan meegenomen.

Mede op basis van de uitgevoerde watertoets dient de waterparagraaf van een ruimtelijke ontwikkeling de relevante wateraspecten, streefbeelden en uitgangspunten van de beleidsthema's Veiligheid, Voldoende water en Schoon water te beschrijven. Na beoordeling van het plan door het waterschap is geconstateerd dat de beleidsthema's Schoon water en Voldoende water op onderliggend initiatief van toepassing zijn. Het beleidsthema Veiligheid is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling omdat het plangebied niet buitendijks ligt en hoeft niet te worden beschreven.

Schoon water

Het waterschap streeft naar goede leef, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren dient hier geen belemmering voor te vormen. Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Anderzijds mogen nieuwe ontwikkelingen niet bijdragen aan het vervuilen van het water.



In onderliggend plan wordt daarom gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Daarom is in het plan op onderdelen geen zink toegepast, maar wordt (bijvoorbeeld bij de hwa-afvoeren) gebruik gemaakt van aluminium.

Voldoende water

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Met de planontwikkeling wordt er netto geen verhard oppervlak in landelijk gebied toegevoegd waardoor geen sprake is van een wijziging van het watersysteem ten opzichte van de huidige situatie. Bij de afvoer van hemelwater en afvalwater wordt aangesloten op de aanwezige systemen. Van het Onttrekken van grondwater, lozen van grondwater en lozen afvalwater is geen sprake van in dit project.

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties. Onderliggend plan voorziet niet in de aanleg of wijziging van een watersysteem. Er hoeft daarom geen beschrijving gegeven te worden van de wijze waarop met watersystemen wordt omgegaan.

Conclusie

Over onderliggend plan heeft, mede op basis van de uitgevoerde watertoets, overleg met het waterschap plaatsgevonden. Hierbij is geconstateerd dat het plan op basis van hetgeen in deze paragraaf is beschreven, op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar is.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*



Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Binnen de woonbestemming vinden geen activiteiten plaats die een negatief effect hebben op de omgeving. Andersom kan het zijn dat omgevingsfactoren een negatief effect hebben op de (gevoelige) woonbestemming.

In de directe omgeving bevinden zich overwegend woningen. Woningen hebben geen negatief effect op andere woningen. Op circa 65 meter en op 100 meter van het plangebied bevinden zich een percelen met de bestemming 'maatschappelijk'. Op basis van het bestemmingsplan en de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, kunnen hier geen activiteiten uitgevoerd worden die een negatieve invloed hebben op het voorziene bouwplan. De richtafstand is immers 30 meter.



Geldende bestemmingen rondom het plangebied.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:



‘Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico’s. De overheid garandeert een zogenaamd ‘basisbeschermingsniveau’ voor externe veiligheid.’

Analyse

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect ‘externe veiligheid’ uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 8 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect ‘luchtkwaliteit’ uitvoerbaar.



5.10 Verkeer en parkeren

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd.

Analyse

Bereikbaarheid en verkeersgeneratie

Het plangebied is, net zoals dat in de situatie met de Aldi supermarkt het geval was, bereikbaar via de Punter. Aan deze situatie verandert niets. Daarnaast is de verkeersgeneratie van een supermarkt groter dan de verkeersgeneratie van 8 rijwoningen. Voor een supermarkt geldt gemiddeld een verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigbewegingen per 100 m². Voor rijwoningen geldt een verkeersgeneratie van 7 verkeersbewegingen per woning. Voor onderliggend plan geldt zodoende een verkeersgeneratie van 56 motorvoertuigbewegingen per dag. Er kan zodoende vanuit gegaan worden dat er een afname is van de verkeersgeneratie en dat de bestaande wegenstructuur de toekomstige verkeersgeneratie

Parkeren

Het plan wordt gerealiseerd op een locatie waar voorheen een Aldi supermarkt gevestigd was. De voormalige supermarkt had een oppervlakte van circa 700 m² BVO. Voor supermarkten van een dergelijke omvang geldt dat er per 100 m², 5 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Dat betekent dat voor de Aldi 35 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig waren ten behoeve van de supermarkt.

Het nieuwe bouwplan voorziet in acht rijwoningen. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (koop, tussen/hoek, sterk stedelijk, rest bebouwde kom). Dat betekent een parkeeropgave van $14,4 = 15$ parkeerplaatsen. Het parkeren vindt niet volledig plaats op eigen terrein plaats. Bij vier van de acht woningen wordt een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Dat betekent dat voor 11 parkeerplaatsen parkeerruimte aanwezig moet zijn. Deze ruimte is er op basis van saldering (verschil situatie supermarkt en voorziene situatie).

Daarbij wordt opgemerkt dat het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied toeneemt. Een nadere beschouwing.

Oude situatie (met supermarkt):

- langs noordelijk fietspad	20
- bij voormalige ingang Aldi	5
- parkeerkoffer	10
Totaal:	35



Nieuwe situatie (zonder supermarkt, met woningen):

- langs noordelijk fietspad	17
- rand plangebied, tegen bestaande woningen	9
- parkeerkoffer	12
- Op kavel	4

Totaal: **42**

Per saldo neemt het aantal parkeerplaatsen met 7 plaatsen toe, terwijl de supermarkt een grotere parkeervraag is verdwenen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeersgeneratie' en 'parkeeropgave' uitvoerbaar.

5.11 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het voorziene bouwplan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis van de analyse van ruimtelijke en milieukundige aspecten is aangetoond dat het voorziene bouwplan uitvoerbaar is, ondanks het feit dat het plan op twee punten afwijkt van de uitwerkingsregels.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied op de hoogte gebracht van de plannen. Ook heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden en zijn de plannen besproken met welstand. Welstand heeft een positief oordeel gevormd over het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van commerciële partijen. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer.



Bijlagen

De volgende bijlagen zijn als aparte documenten bij deze omgevingsvergunning gevoegd:

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 2. AERIUS-berekening

Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4. Watertoets

