

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Sont 66 en 66a, Lelystad

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

Sont 66 en 66a, Lelystad

Plannaam: Omgevingsvergunning Sont 66 en 66a, Lelystad
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: September 2020
Versie: 2



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	4
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	6
2.3	GEWENSTE SITUATIE	7
2.4	VERKEER EN PARKEREN	9
2.5	GROEN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	GELUID	21
4.2	BODEM	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE	27
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
4.9	WATERASPECTEN	32
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
6.1	VOOROVERLEG	38
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		39
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	40
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK SONT 66	41
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK SONT 66A	42
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	43
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	44
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

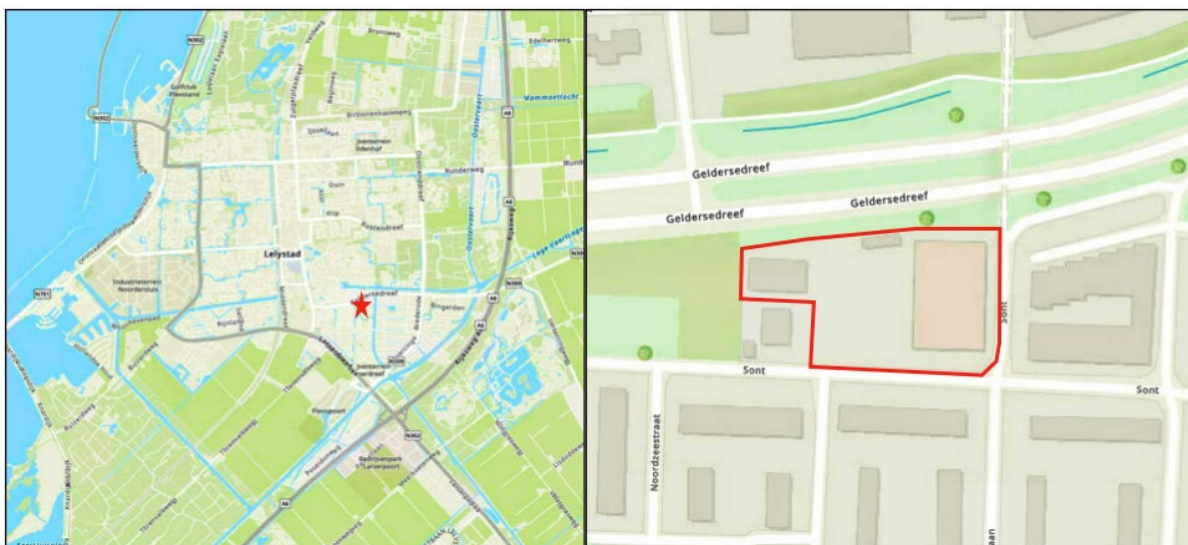
In het zuiden van de stad van Lelystad ligt de locatie Sont 66/66a. Het betreft hier de locatie van een voormalig tuincentrum (hierna projectgebied). Triade-Vitree wil deze locatie herontwikkelen naar een nieuw woonzorgcomplex voor huisvesting van doelgroep 'mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag'.

De herontwikkeling is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Waterwijk – Noord', waarin het perceel een bedrijvenbestemming heeft.

De gemeente Lelystad heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde herontwikkeling van Sont 66/66a door af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan Sont 66/66a in het zuiden van de kern Lelystad. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de Lelystad weergegeven.



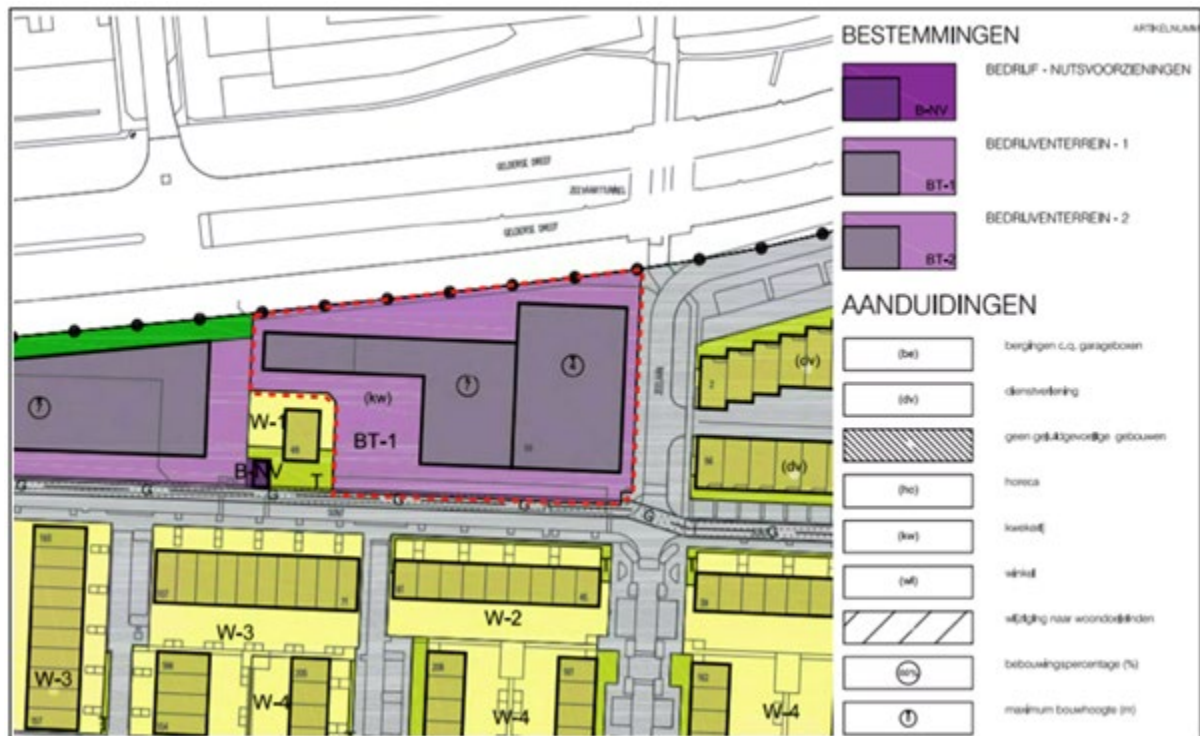
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Waterwijk – Noord' dat op 14 januari 2010 onherroepelijk is geworden. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' met daarnaast de aanduiding 'kwekerij'. Bebouwing mag binnen de op de plankaart aangeven bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 7 meter op het linker gedeelte en 4 meter op het rechter gedeelte. Op

onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Waterwijk – Noord opgenomen. Het projectgebied is met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden met bestemming 'Bedrijventerrein-1' zijn bestemd voor:

- bedrijven genoemd in bijlage 2 van het bestemmingsplan onder categorie 1, uitgezonderd geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- een kwekerijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'Kwekerij';
- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie van een nieuw woonzorgcomplex. Dit past zowel qua bouwen als gebruiken niet binnen de geldende bedrijfsbestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in

overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 4 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt in de woonwijk Waterwijk-Noord in het zuiden van de kern Lelystad. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt ten oosten en zuiden voornamelijk bepaald door woningen. Ten noorden bevindt zich de doorgaande weg Geldersedreef. Deze weg vormt samen met het Gelderse Diep ten noorden en de Larsevaart ten westen de belangrijkste structuurdrager in de directe omgeving van het projectgebied.

Het projectgebied (Sont 66/66a) is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. De bebouwing van het tuincentrum is reeds gesloopt.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het projectgebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het projectgebied. Verder zijn in afbeelding 2.2 is straatbeeldfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto liggend projectgebied (Bron: ArcGIS)



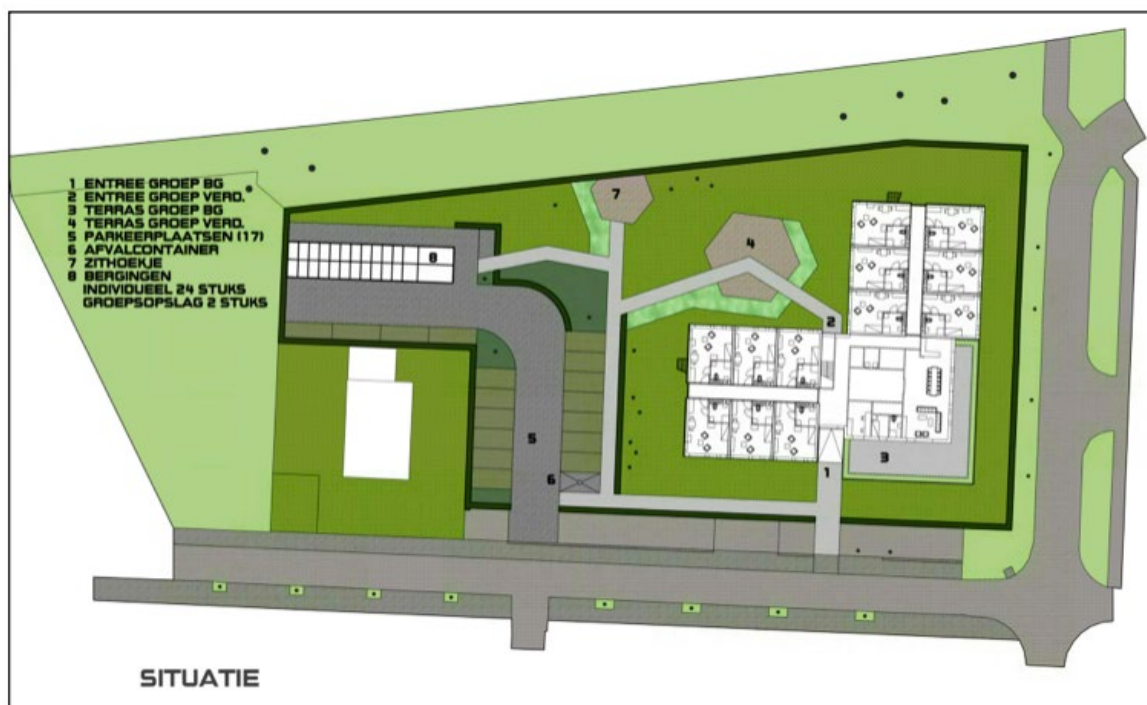
Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto huidige situatie Sont 66/66a (Bron: Google Streetview)

2.3 Gewenste situatie

De gemeente Lelystad heeft de wens om de binnenstedelijke bedrijventerreinen indien deze vrij komen, qua bestemming om te bouwen naar een bestemming passende bij de bestemming in de directe omgeving. Bijvoorbeeld daar waar wonen de overheersende bestemming is het voormalige bedrijventerrein te laten verkleuren naar wonen al dan niet met zorg. Op deze manier word de woonbestemming versterkt en passend gemaakt in de directe omgeving. Lege of niet gebruikte bedrijventerreinen raken daardoor niet nog verder in verval of trekken zaken aan die ongewenst zijn. Het omkleuren van binnenstedelijke bedrijventerreinen komt de woon- en belevingskwaliteiten van de directe omgeving ten goede.

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuw woonzorggebouw voor maximaal 24 bewoners voor de doelgroep 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag'. Naast wooneenheden herbergt het gebouw een keuken, gemeenschappelijke huiskamer, multifunctionele ruimte, wasruimte en kantoor.

De bebouwing bestaat uit drie aan elkaar geschakelde bouwvolumes met twee bouwlagen. Twee gedeelten zijn voorzien van een flauwe lessenaarskap met daarop een groen dak en zonnepanelen. Op het buitenterrein worden verder een terras, eigen parkeergelegenheid en een berging gerealiseerd. In onderstaande afbeeldingen wordt via een plattegrond en sfeerimpressies een beeld gegeven van de ontwikkeling.



Afbeelding 2.4 Inrichtingstekening nieuwe situatie projectgebied (Bron: Van den Berg Architecten)



Afbeelding 2.5 Sfeerimpressie nieuwe situatie (Bron: Van den Berg Architecten)



Afbeelding 2.6 Sfeerimpressie nieuwe situatie (Bron: Van den Berg Architecten)

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De gemeente Lelystad beschikt ook over een parkeerbeleidsplan 2009. In dit beleidsplan zijn parkeernormen opgenomen voor functies wonen en bedrijvigheid. Een woonfunctie met een beperkte zorgvraag zoals beoogt binnen het projectgebied is niet opgenomen in het parkeerbeleidsplan. Een dergelijke functie met bijbehorende kengetallen is tevens niet specifiek opgenomen in de CROW publicatie. Als de functie vergeleken wordt met de functies die wel in de CROW publicatie zijn opgenomen, dan sluit deze het meeste aan bij het type 'verpleegtehuis- en verzorgingstehuis'.

2.4.2 Uitgangspunten

De ontwikkeling behelst het realiseren van een woonzorggebouw met 24 woonzorgeenheden. Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Type: verpleeghuis- en verzorgingstehuis (hoofd functie gezondheidzorg en (sociale) voorzieningen);
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (bron: CBS Statline)

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

2.4.3 Parkeren

In de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren zijn geen specifieke parkeerkencijfers opgenomen voor dergelijke woonzorgfuncties in het gebiedstype rest bebouwde kom. Wel is voor verpleeg- en verzorgingstehuizen een globaal parkeerkencijfer inclusief parkeren voor personeel opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze met een forse marge dient te worden genomen. Deze parkeernorm bedraagt gemiddeld 0,6 per wooneenheid. Indien hierbij wordt aangesloten is de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling 14,4.

Praktijkcijfers

Voor deze specifieke doelgroep rekent Triade Vitree met één begeleider op twee cliënten/bewoners. De 24 extra wooneenheden levert een parkeerbehoefte (van begeleiders) van 12 parkeerplaatsen op.

Zoals blijkt uit de tekening (afbeelding 2.4) wordt op eigen terrein een parkeergelegenheid met 17 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers.

2.4.4 Verkeer

In dit geval is gekeken naar de huidige functie (bedrijf kwekerij/tuincentrum) en de nieuwe functie 24woonzorgeenheden. In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW zijn alleen kencijfers omtrent parkeren voor de zorgwoningen. Daarom is voor de nieuwe situatie gekeken naar de praktijkcijfers die ook voor het aspect parkeren zijn gebruikt

De parkeerbehoefte bedraagt in de nieuwe situatie 12 parkeerplaatsen. Als ervan wordt uitgegaan dat wordt gewerkt in diensten van 8 uur, er drie diensten per dag zijn en medewerkers één keer per dag komen en gaan levert dit een verkeersgeneratie van circa 72 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op. Daarnaast zullen er enkele voertuigbewegingen per week plaatsvinden door leveranciers en bezoekers.

De bestaande bedrijfsfunctie (tuincentrum) veroorzaakte gelet op het kencijfer uit de CROW publicatie per 100 m² een verkeersgeneratie van gemiddeld 15,5 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Het tuincentrum had een oppervlak van circa 3.800 m². De totale verkeersgeneratie bedroeg hiermee circa 578 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Per saldo neemt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie substantieel af.

De ontsluiting van het projectgebied vindt via één in-/uitrit plaats op Sont. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het verkeer van de nieuwe woonzorgfunctie op een vlotte en veilige manier af te wikkelen.

2.4.5 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

2.5 Groen

De gemeente Lelystad heeft de ambitie toe te werken naar minder verhard oppervlak in de woonwijken en wil meer groen realiseren waar dat kan. Dit initiatief zet het huidige bedrijventerrein aan Sont 66/66a om naar de functie wonen met beperkte zorg. Zoals blijkt uit de terreininrichting zoals weergegeven in afbeelding 2.4 en 2.5 wordt circa 70 % van het totale terrein ingevuld met groen. Het nieuwe woongebouw komt als het waren te staan in een groene zone langs de Gelderse Dreef.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (201310814/1/R1):

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

In voorliggend geval is er sprake is van behoefte naar kleinschalige woonzorgvormen voor de doelgroep 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag' in de gemeente Lelystad. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de binnenstedelijke bedrijvenlocatie Sont 66 en 66a naar een woonzorgfunctie. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een uitbreiding van bebouwing. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid bebouwing ten opzichte van de huidige planologische bouwmogelijkheden voor het kwekerijbedrijf juist afnemen.

Verder is er geen sprake van een zodanige functiewijziging dat deze kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De functie woonzorg heeft minder invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties dan de huidige bedrijfsfunctie.

Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, de hoeveelheid bebouwing per saldo niet toeneemt en er daarmee geen sprake is van extra beslag op de ruimte. Verder kan worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is (zie ook hoofdstuk 5).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

3.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische 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. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie

- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

3.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een bestaande bedrijvenlocatie binnen de kern van Lelystad naar een woonzorgfunctie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte naar woongroepen voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag. Hiermee sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek 'Krachtige samenleving').

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

3.2.2.1 Algemeen

Per 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven.

In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is dan ook een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

In voorliggend geval is met name hoofdstuk 1 'Ruimte' van het Omgevingsprogramma van belang.

3.2.2.2 Ruimte

Algemeen

Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

De provincie wil verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf ter hand nemen, samen met partners. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied biedt de provincie zicht op oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, die het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland met zich meebrengt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

Stedelijk gebied

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om 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. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op de volgende principes:

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.
- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de op de kaart Stedelijk gebied aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Hierop kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt. Voorwaarde hiervoor is dat in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van een beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied. De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Er is vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken. Voor een deel heeft deze vraag betrekking op wonen in het landelijk gebied.
- Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en er geen omvangrijke barrières in stedelijke en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.
- Permanente bewoning van recreatiewoningen in het buitengebied wordt uitgesloten

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten maken bij de uitwerking van het bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaande bebouwd gebied. Bij de ontwikkeling van het stedelijke gebied nemen de gemeenten het initiatief. Plannen voor uitbreiding worden uitgewerkt in samenhang met herstructurering van het bestaande bebouwd gebied. De gemeente hanteert hierbij de ladder voor duurzame verstedelijking en de provincie houdt het generiek toezicht op de toepassing van deze Ladder.

Verstedelijking (Wonen)

De bevolkingsontwikkeling is sturend voor de groeiscenario's voor Flevoland.

Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving. De herstructurering wordt zo mogelijk gestimuleerd door de inzet van rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing

In de afgelopen decennia is in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt. Daarnaast is er behoefte aan landelijk wonen nabij de stad. Hier wordt bijvoorbeeld in voorzien bij de ontwikkeling van het Oosterwold door Almere

Naast de bouw van nieuwe woningen wordt kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Een deel van het bebouwde gebied is toe aan herstructurering. Vooral in oudere wijken moeten de bestaande woningvoorraad en de zorginfrastructuur worden aangepast. De combinatie van

uitbreidingsopgave en herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende, meer gedifferentieerde behoefte aan woningen en andere functies. Via verdergaande verweving op wijk- en buurtniveau ontstaan goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken. Invulling hiervan is in de eerste plaats een gemeentelijke aangelegenheid. Bij Almere en Lelystad is behoefte aan specifieke woonmilieus. De ontwikkeling van waterfronten kan hieraan bijdragen. Kernpunten zijn:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- terugdringing van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een voormalige tuincentrumlocatie in het bestaand stedelijk gebied van Lelystad naar een woonzorgfunctie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte naar woongroepen voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag. Het provinciale beleid geeft aan dat tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden moeten worden teruggedrongen. Het initiatief speelt hier op in. De ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.1.1.3 reeds aan de orde gekomen

Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

3.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

In voorliggend geval zijn vanwege de ligging binnen de kern Lelystad geen specifieke artikelen relevant.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Lelystad 2015 en Structuurvisie Lelystad 2023

3.3.1.1 Algemeen

Het structuurplan is vastgesteld op 7 april 2005 en bevat een visie op de integrale leefomgeving, waar behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad. In dit structuurplan wordt de verwachting uitgesproken dat Lelystad in 2015 80.000 inwoners en 32.000 arbeidsplaatsen telt. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door de ontwikkeling van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling.

In januari 2014 is de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Belangrijk verschil tussen de nieuwe Structuurvisie en het voormalige Structuurplan is de veranderde focus: van accent op groei en ontwikkeling naar onderhoud en beheer van de bestaande stad. Inherent daaraan is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. In de nieuwe visie is rekening gehouden met alle gemeenteraadsbesluiten tot en met 2013, maar ook met provinciaal en rijksbeleid dat een doorwerking heeft op de (mogelijke) inrichting van de openbare ruimte. De geactualiseerde visie geeft een doorkijk tot 2023 en formuleert een aantal nieuwe beleidsrichtingen die voortvloeien uit al eerder besproken of in de lijn der verwachting liggende beleidsuitspraken of voornemens.

De lichte actualisatie heeft een aantal belangrijke richtingen aangegeven voor de eerstkomende 10 jaar. Om hier daadwerkelijk mee aan de slag te gaan dient zicht te ontstaan op de doelstellingen, de rol van de gemeente en andere partijen en de middelen die de gemeente kan inzetten om de doelen te bereiken. Door de verschuiving van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen en de gewijzigde rol van de overheid van initiëren naar faciliteren, is de focus van de gemeente gewijzigd. De komende jaren richt de gemeente zich steeds meer op het beheer van het bestaand stedelijke gebied in plaats van op de ontwikkeling van de nieuwe uitleg. De gebieden waar daarbij op gefocust zal worden, zijn HanzePark en Stadshart fase 1. Daarnaast zal wat nieuwe uitleg betreft de focus liggen op het 1e deelgebied Warande en Batavia Stad fase 3. Periodiek, bijvoorbeeld eenmaal in de twee jaar, kan aangegeven worden in hoeverre de beoogde doelen en ontwikkelingen zoals in deze lichte actualisatie uiteengezet zijn, gerealiseerd zijn. Tevens kan de lichte actualisatie dienen als een toetsingskader voor ontwikkelingen en gebruikt worden om daarbinnen te kunnen prioriteren. De ontwikkelingsrichting zoals in deze lichte actualisatie geschetst komt ook terug in diverse andere beleidsproducten, zoals de Woonvisie, het Meerjarenperspectief Grondbedrijf, de kadernota en de programmabegroting.

3.3.1.2 Zorg en Welzijn

In de Structuurvisie Lelystad 2023 wordt aangegeven dat Lelystad op meerdere vlakken een regiofunctie heeft, onder andere de zorg. Het speerpunt is aandacht te besteden aan voldoende en geschikte voorzieningen voor het faciliteren van een breed aanbod voor alle bewoners ongeacht handicap of aandoening.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Structuurplan Lelystad 2015 en Structuurvisie Lelystad 2023

De locatie is op de structuurvisiekaart aangeduid als bedrijvenlocatie. Er zijn verder geen bijzondere ontwikkelrichtingen voor de locatie aangegeven. Met de herontwikkeling van de locatie Sont 66/66a wordt een nieuwe duurzame functie gegeven aan een leegstaande binnenstedelijke locatie en bijgedragen aan een toekomstgericht woonzorgaanbod voor de doelgroep 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag' in de omgeving van Lelystad. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Lelystad 2016-2020

3.3.2.1 Algemeen

Met de in 2016 vastgestelde "Woonvisie Lelystad 2016-2020 Samen aan de slag" wordt de volgende ambitie nagestreefd:

'Lelystad biedt het beste van twee werelden. Door haar centrale ligging en de goede bereikbaarheid kunnen inwoners optimaal gebruik maken van alle voordelen van de nabijheid van de grote stad. Aan de andere kant biedt Lelystad haar inwoners de aantrekkelijkheid van een rustig en betaalbaar woonmilieu met ruimte, groen en water in de directe omgeving'.

Lelystad moet in de toekomst, als voorportaal van de Randstad, een prettige woonstad blijven. Het woonbeleid is er op gericht dat er voor de (toekomstige) inwoners in aantal en kwaliteit voldoende keuzemogelijkheden zijn in een prettige woonomgeving. Om de komende jaren daadwerkelijk de

woonkwaliteit van de stad te koesteren, te verbeteren en kwaliteit toe te voegen werken we de komende tijd aan twee hoofdthema's:

- Goede en betaalbare woningen voor iedereen
- Goede woningen in prettige en gewilde woonwijken

3.3.2.2 *Wonen en zorg*

Voor de huisvesting van kwetsbare bijzondere doelgroepen heeft de gemeente een rol als bemiddelaar tussen vraag en aanbod. Hieronder vallen mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking, een psychiatrische stoornis of dementie, maar ook daklozen, ex-gedetineerden en slachtoffers van huiselijk geweld. Ondanks de toegenomen mogelijkheden voor zorg en ondersteuning aan huis, is er een groep zorgbehoevenden die zich in een reguliere woning niet comfortabel voelt en een vorm van begeleiding en bescherming nodig heeft om zelfredzaam te kunnen worden of blijven. Dit geldt zowel voor zorgbehoevende ouderen als voor andere doelgroepen, zoals verstandelijk beperkten, psychiatrisch patiënten en jongeren met psychosociale problematiek. Deze groepen kunnen geholpen zijn met een beschutte woonvorm, bijvoorbeeld in de vorm van een hofje waar medebewoners een vergelijkbare achtergrond hebben en zorg en ondersteuning dichtbij zijn.

Beschut wonen mag worden beschouwd als een vorm van zelfstandig wonen omdat de bewoners een individueel huurcontract hebben en de zorg los daarvan wordt geregeld. Afgezien hiervan is beschut wonen een lastig te definiëren woonvorm waarvoor landelijk geen specifiek beleid of regelgeving bestaat. In de praktijk wordt beschut wonen daardoor ook wel aangeduid met termen als begeleid, beschermd of verzorgd wonen. Dit draagt bij aan de verwarring over wat beschut wonen nu precies is. Ook de verdere ontwikkeling van deze woonvorm is lastig in te schatten. Het gevoel leeft dat deze de komende jaren aan populariteit zal winnen en dat het aantal initiatieven om beschut wonen te realiseren toeneemt. Dit gevoel is echter lastig met cijfers te onderbouwen.

De gemeente Lelystad houdt er rekening mee dat de vraag naar beschut wonen de komende jaren toeneemt. In dat verband wil men:

- de corporaties vragen in beeld te brengen welke woningen in haar bezit geschikt zijn om te clusteren voor ouderen of andere specifieke doelgroepen die 'beschutting' nodig hebben. In samenwerking met de zorgpartijen stellen we een programma van eisen op waar deze woningen aan moeten voldoen.
- initiatieven voor beschut wonen individueel beoordelen aan de hand van het afwegingskader dat is opgenomen in het beleidsplan 'wonen, welzijn, zorg 2016-2020' en op basis hiervan bepalen of bestuurlijke medewerking wordt verleend aan realisatie.

3.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Lelystad 2016-2020*

Voorliggend initiatief voorziet in de uitbreiding en van het aantal wooneenheden voor de doelgroep 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag' en voorziet in een behoefte naar kleinschalige woonzorgvormen voor deze doelgroep in de gemeente Lelystad. Met deze doelgroep wordt geen extra beslag gelegd op lokale middelen, de gemeente speelt geen rol in de financiering. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 2016-2020

3.3.3 **Beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg in Lelystad 2016-2020**

3.3.3.1 *Algemeen*

De gemeente Lelystad staat voor de opgave om -samen met lokale partners- de komende jaren invulling te blijven geven aan de wens van een groeiende groep ouderen en zorgbehoevenden om zo zelfstandig mogelijk te wonen en functioneren. Als tijdshorizon is voorlopig het jaar 2020 gekozen, omdat dit ook (ongeveer) de horizon is van het Wmo-beleidsplan en de woonvisie, waarmee deze beleidsnota sterke raakvlakken heeft. Op basis van een recente prognose van de bevolkingsontwikkeling verwachten de gemeente bovendien dat de vergrijzing pas na 2020 echt doorzet. Het jaar 2020 is daarmee ook een natuurlijk moment om het beleid voor wonen, welzijn en zorg te herzien.

Aanvullend op de kadernota en jaarplannen Wmo en de (concept) woonvisie formuleert de gemeente Lelystad in dit beleidsplan een aantal kwalitatieve kaders, waarmee men wil sturen op de realisatie van woningen en specifieke woonvormen voor zorgbehoevenden.

3.3.3.2 Langdurige zorg met verblijf

Langdurige zorg met verblijf is bestemd voor mensen die structureel 24 uur per dag, 7 dagen per week toezicht en/of zorg in de directe nabijheid nodig hebben. Om deze (deels onplanbare) zorg adequaat te kunnen verlenen, is het in principe wenselijk dat de cliënt permanent op de locatie van de zorgaanbieder verblijft. Het gaat dan bijvoorbeeld om een woonzorgcentrum voor ouderen, een verpleeghuis of om een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. Traditioneel betreft het grootschalige voorzieningen met tientallen tot honderden wooneenheden. De laatste jaren worden deze echter steeds vaker omgevormd tot kleinschalige voorzieningen met leefgroepen van 10-15 bewoners. Binnen de verpleeghuizen wordt ook vaak gewerkt met leefgroepen van maximaal 8 personen.

De indicatiestelling en de realisatie van voorzieningen voor langdurige zorg met verblijf voltrekken zich grotendeels buiten de invloedssfeer van de gemeente. Als uitvoerders van landelijke regelgeving zijn het CIZ en Achmea hierin leidend. Als deze partijen besluiten om (accommodaties voor) langdurige zorg met verblijf te financieren, mag hieruit worden afgeleid dat de behoefte aan deze zorg objectief is vastgesteld. Een mogelijke uitzondering op deze regel zijn de (kleinschalige) voorzieningen die gebaseerd zijn op PGB-financiering, omdat voor de vestiging hiervan geen toestemming van het zorgkantoor vereist is. Op basis van het rekenmodel gaat de gemeente er vanuit dat de bestaande verzorgings- en verpleeghuizen in Lelystad voldoende capaciteit hebben om de komende jaren in de behoefte aan zorg met verblijf te voorzien. Bij de beoordeling van initiatieven voor kleinschalig verblijf op basis van PGB financiering zullen we daarom meewegen of deze voorzieningen concurrerend zijn voor bestaande verblijfsvoorzieningen. Dit geldt in het bijzonder voor de sector verpleging en verzorging (ouderenzorg) omdat de bestaande voorzieningen in deze sector de kern vormen van de woonservicegebieden.

3.3.3.3 Afwegingskader

Initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn vrijwel altijd direct uit de (lokale) samenleving afkomstig. Burgers, hulpverleners en zorgaanbieders signaleren een behoefte en ontwikkelen een concept dat hierin kan voorzien. In de bestuurlijke visie stelt de gemeente dat ze ruimte wil bieden voor ontwikkelingen die de samenleving zelf doormaakt of wil doormaken. Hierbij past dat initiatieven vanuit de samenleving welwillend worden bekeken en zoveel mogelijk worden gefaciliteerd. Dit geldt niet alleen voor bijzondere woonvormen, maar bijvoorbeeld ook voor welzijnsvoorzieningen. De bestuurlijke visie leidt daarmee tot een "ja, mits..." beleid, waarbij het woord mits verwijst naar de criteria uit het afwegingskader dat is opgenomen in bijlage 1 van het beleidsplan.

In het verlengde hiervan kunnen argumenten om geen medewerking te verlenen aan een initiatief zijn dat:

- het college onvoldoende overtuigd is van de meerwaarde van dit initiatief voor de Lelystadse bevolking (onvoldoende lokale behoefte);
- het initiatief het draagvlak voor bestaande zorg- of welzijnsvoorzieningen in Lelystad ondermijnt (ongewenste concurrentie);
- het initiatief strijdig is met het door de gemeenteraad vastgestelde woon- Wmo- en/of ruimtelijk beleid;
- het initiatief een extra beslag legt op lokale middelen zonder dat hier (op termijn) duidelijke baten tegenover staan. Overigens geldt dat als de beoogde ontwikkeling binnen het vigerende bestemmingsplan past en de gemeente geen rol speelt bij de financiering van de voorziening, er in principe ook geen grond is om de ontwikkeling tegen te houden.

Uit het voorgaande vloeit voort dat bij elk initiatief op het gebied van wonen, welzijn en zorg een individuele afweging moet worden gemaakt om dit al dan niet te faciliteren. Uitgaande van de bestuurlijke visie geldt hierbij dat het gemeentebestuur meewerkt aan een initiatief, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het blijft echter ten allen tijde een bestuurlijke keuze, waarvoor geen harde criteria bestaan. Bij het wegen van nieuwe initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg dient het afwegingskader als hulpmiddel.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg in Lelystad 2016-2020

In voorliggend geval heeft de gemeente Lelystad via het Loket nieuwe initiatieven reeds ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Sont 66/66a naar woonzorghuisvesting om te voorzien in een behoefte naar kleinschalige woonzorgvormen voor de doelgroep 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag' in de gemeente Lelystad. Met de doelgroep wordt geen extra beslag gelegd op lokale middelen, de gemeente speelt geen rol in de financiering.

3.3.4 Welstandsnota Lelystad

3.3.4.1 Algemeen

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van Lelystad. Met het vaststellen van de welstandsnota en de beleidskeuzen die hierin zijn opgenomen, ontstaat een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Lelystad heeft in het ruimtelijk beleid veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In het centrumgebied, langs de kustlijn, in de stadsuitbreidingen en op diverse locaties in de bestaande stad worden ingrepen voorbereid en uitgevoerd, waarvan de ruimtelijke kwaliteit met ambitie wordt gestuurd.

Met het welstandsbeleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente duurzaam ten goede komen. Er blijkt daarnaast behoefte te bestaan aan welstandscriteria die zijn toegesneden op duurzame energie. Denk daarbij aan het isoleren van woningen en gebouwen, het aanleggen van groene daken of het plaatsen van zonnepanelen. Deze maatregelen dragen bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Lelystad.

De welstandsnota gaat uit van gebiedsgerichte welstandscriteria. De volgende gebiedsindeling wordt gehanteerd:

- Gebieden met Architectonische welstand
- Gebieden met stedenbouwkundige welstand
- Gebieden met vrijwillige welstand
- Gebieden met beeldkwaliteitsplannen of beeldregieplannen.

In de welstandsnota van Lelystad is de bouwlocatie aan het Sont gelegen in onderdeel S2 Cluster- en woonerfwijken (zie afbeelding Welstandskaart). Hier is sprake van een beperkte welstand. Onderdeel S2 is als volgt omschreven.

Stedenbouwkundige welstand

In gebieden met stedenbouwkundige welstand is de stedenbouwkundige samenhang van complexen en straatbeelden essentieel. Het welstandsbeleid richt zich op de voorkanten van bouwwerken en bouwblokken en op de naar de weg en openbaar groen gerichte zijkanten. De achterkanten zijn welstandsvrij. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een blok of ensemble van blokken worden beoordeeld in relatie met de aanpalende blokken en met het oog op de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving. Het beleid is alleen op hoofdzaken vastgelegd.

3.3.4.2 Toetsing initiatief aan Welstandsnota Lelystad

Het initiatief zal de overzichtelijkheid van de wijk positief beïnvloeden. De hoek van de straat (Sont) zal door het nieuwe gebouw begeleid en gemarkeerd worden waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt bevestigd. De inrichting van het eigen erf zal zoveel mogelijk groen zijn met zo min mogelijk verharding, dit bevordert de (be)leefbaarheid. Aan de zijde van de Geldersedreef zal het groene struweel op eigen terrein aansluiten bij het gemeente groen.

De nieuwe bouwmassa is twee lagen met een plat dak, deze bouwmassa verbindt het wonen/werken gebouw van drie bouwlagen met de tweelaagse woningen aan het Sont. De gevels van de nieuwbouw zullen met de keuze voor baksteen passen bij de omliggende bakstenen gebouwen. Daarom een rood-bruine baksteen als hoofdkleur (aansluiting met de tweelaagse woonbebouwing in de wijk) en accenten met een witte baksteen (aansluiting met het witte woon- werkgebouw). De nieuwbouw heeft geen blinde gevels aan de straat en heeft een open uitnodigend karakter. De hoofdentree bevindt zich aan de straat. Omdat het gebouw niet alleen aan het Sont gelegen is maar ook zichtbaar is vanaf de Geldersedreef is er gekozen om aan beide zijden te wonen, het woonprogramma van 24 appartementen is alzijdig gesitueerd. Op de hoek van het gebouw (waar de weg ook de hoek om gaat) zijn de gemeenschappelijke huiskamers geplaatst, zo is op het stedenbouwkundige zwaartepunt van de situatie ook functioneel een belangrijk onderdeel van het programma geplaatst.

De architectuur van de nieuwbouw bestaat uit drie delen, een woondeel met 12 appartementen, een algemeen deel op de hoek en weer een woondeel met 12 appartementen. Deze driedeling wordt versterkt in de gevelopbouw door een verzelfstandiging van elk deel. Om dit te realiseren verspringen de bouwdelen in de plattegrond, is er een onderscheid in hoogte en een onderscheid in de gevelindeling en kleurgebruik van het metselwerk. Om ook in de nabijheid van het gebouw een interessante en zorgvuldige gevel te ervaren passen we ambachtelijke metselwerkdetails toe. Kleine verspringingen in het metselwerk, staand metselwerk en twee kleuren baksteen.

Al met al zal de nieuwe bebouwing het stedenbouwkundige 'gat' in de buurt invullen en zo de stedenbouwkundige structuur van de buurt versterken. Doordat het woonprogramma en de gemeenschappelijke huiskamers op de straat gericht zijn zal de kwaliteit van de openbare ruimte verhoogd worden en minder anoniem worden. Op architectonisch niveau zal de nieuwbouw een kwalitatieve verrijking zijn met een eigentijdse en zorgvuldige uitstraling.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, besluit milieueffectrapportage en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De locatie ligt niet binnen de zone van spoorverbindingen. Er is geen akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï nodig.

4.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

De locatie ligt direct ten zuiden van de doorgaande weg Gelderse Dreef en binnen de geluidszone van deze weg. Gelet op de korte afstand is door Peutz reeds een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden de onderzoeksresultaten behandeld.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de noordgevel van de huidige bebouwing op het kavel Sont 66 56 à 57 dB bedraagt, afhankelijk van de beoordelingshoogte. Deze waarde is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB zoals gesteld in de Wet geluidhinder, maar is lager dan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 63 dB. De L_{den} contour van 53 dB bevindt zich ongeveer halverwege het kavel van de Sont 66. De contour op 10 meter hoogte ligt op marginaal grotere afstand tot de rand van de Geldersedreef in vergelijking met de contour op 5 meter hoogte.

Voor scenario 2030, waarbij naar verwachting de verkeersintensiteit circa 6% hoger zal zijn dan in 2016, zijn de berekende geluidniveaus 0,2 à 0,3 dB hoger dan voor scenario 2016. Afgerond op hele dB's geven de berekeningen met betrekking tot de noordgevel van de huidige bebouwing op het kavel Sont 66 geen verschil

te zien ten opzichte van de situatie in 2016. Ook nu is de berekende waarde hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB zoals gesteld in de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 63 dB. De L_{den} contour van 53 dB bevindt zich ongeveer halverwege het kavel van de Sont 66. De contour op 10 meter hoogte ligt op marginaal grotere afstand tot de rand van de Geldersedreef in vergelijking met de contour op 5 meter hoogte.

Ten behoeve van de ontwikkeling dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld

4.1.3 Conclusie

Mits gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning een hogere grenswaarde wordt vastgesteld vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

Voor het projectgebied is door Kruse Groep een verkennende bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het betreffen twee afzonderlijke onderzoeken voor de locatie Sont 66 en Sont 66a. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 en bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De twee bodemonderzoeken hebben hetzelfde resultaat opgeleverd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten gezamenlijk weergegeven.

Onderzoeksresultaten

In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 uit de onderzoeksrapportages. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen een functiewijziging naar woonzorg, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Situatie projectgebied**

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex voor maximaal 24 bewoners. In paragraaf 4.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe functie kan mogelijk worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het betreft echter geen verzorgings-, verpleeg- en of bejaardentehuis, maar woonzorg voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag. De locatie ligt op korte afstand van doorgaande weg Geldersedreef, maar dit is geen provinciale of rijksweg. Deze wegen of andere functies die substantiële luchtverontreiniging veroorzaken liggen op grote afstand. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt geen probleem voor de herontwikkeling naar een woonzorgcomplex.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

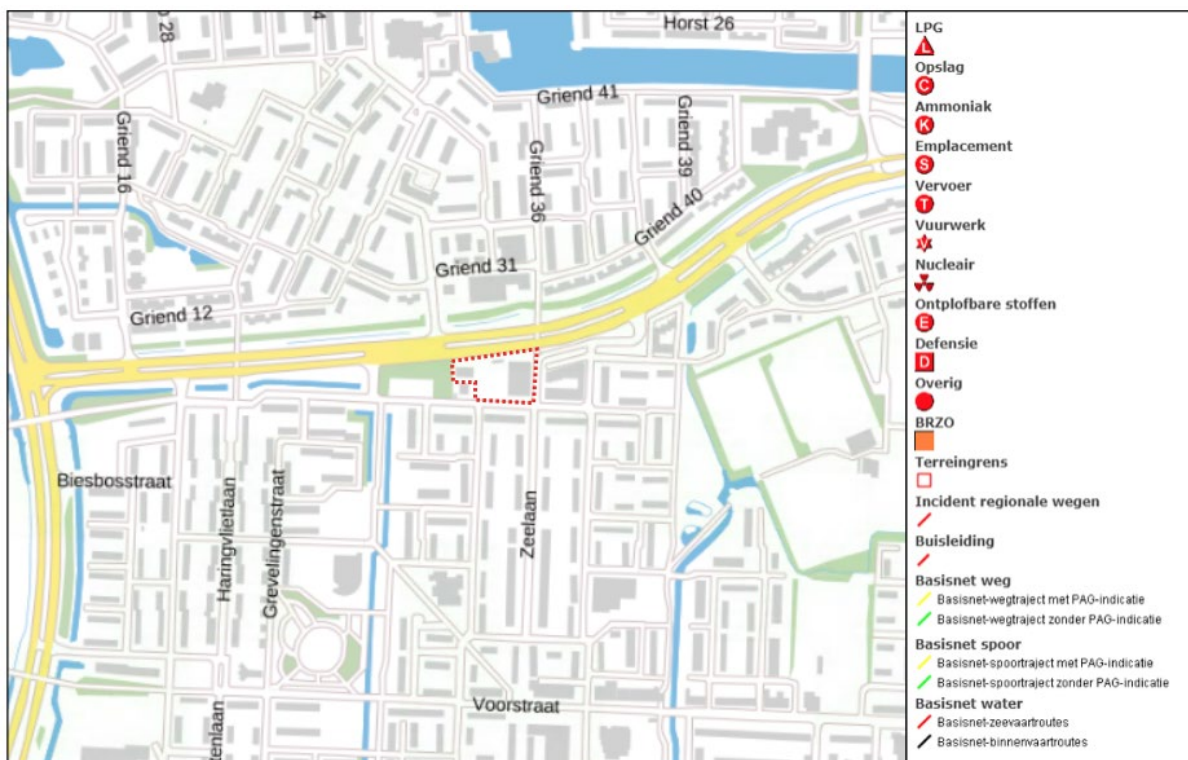
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode omlijnning de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de circulaire effectafstand van een LPG-tankstation.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. De locatie bevindt zich in een woonwijk, hier is sprake van een rustig omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling betreft het realiseren van een woonzorgfunctie. Een dergelijke zorgfunctie kan worden vergeleken met een dagverblijf/verpleeghuis zoals is opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Een dergelijke functie is ingeschaald in categorie 2, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geluidshinder.

De locatie wordt omringd door woonbebouwing van de woonwijk Waterwijk – Noord. De afstand van de dichtstbijzijnde woonfuncties tot het plangebied bedraagt circa 16 meter. Aan de richtafstand van 30 meter voor geluidshinder kan niet worden voldaan. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan echter een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding 'kwekerij' voor kwekerijactiviteiten. Deze bestemming staat bedrijvigheid in milieucategorie 1 toe en tevens een kwekerijbedrijf (milieucategorie 2). Voor de kwekerijactiviteiten geldt een grootste richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geluidshinder. Gesteld kan worden dat de beoogde nieuwe functie (woonzorg) niet meer milieuhinder geeft dan de bestaande planologische mogelijkheden op de locatie (bedrijf/kwekerij). Daarnaast geldt voor categorie 1 en 2 functies dat deze slechts zeer beperkt van invloed zijn op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar zijn in een woonomgeving. Hier wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen door de herontwikkeling naar een woonzorgcomplex ten opzichte van de huidige planologische situatie niet verslechterd.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De locatie wordt omringd door woonfuncties waarvan geen milieuhinder uitgaat. Gesteld kan worden dat de beoogde woonzorgfunctie geen hinder zal ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

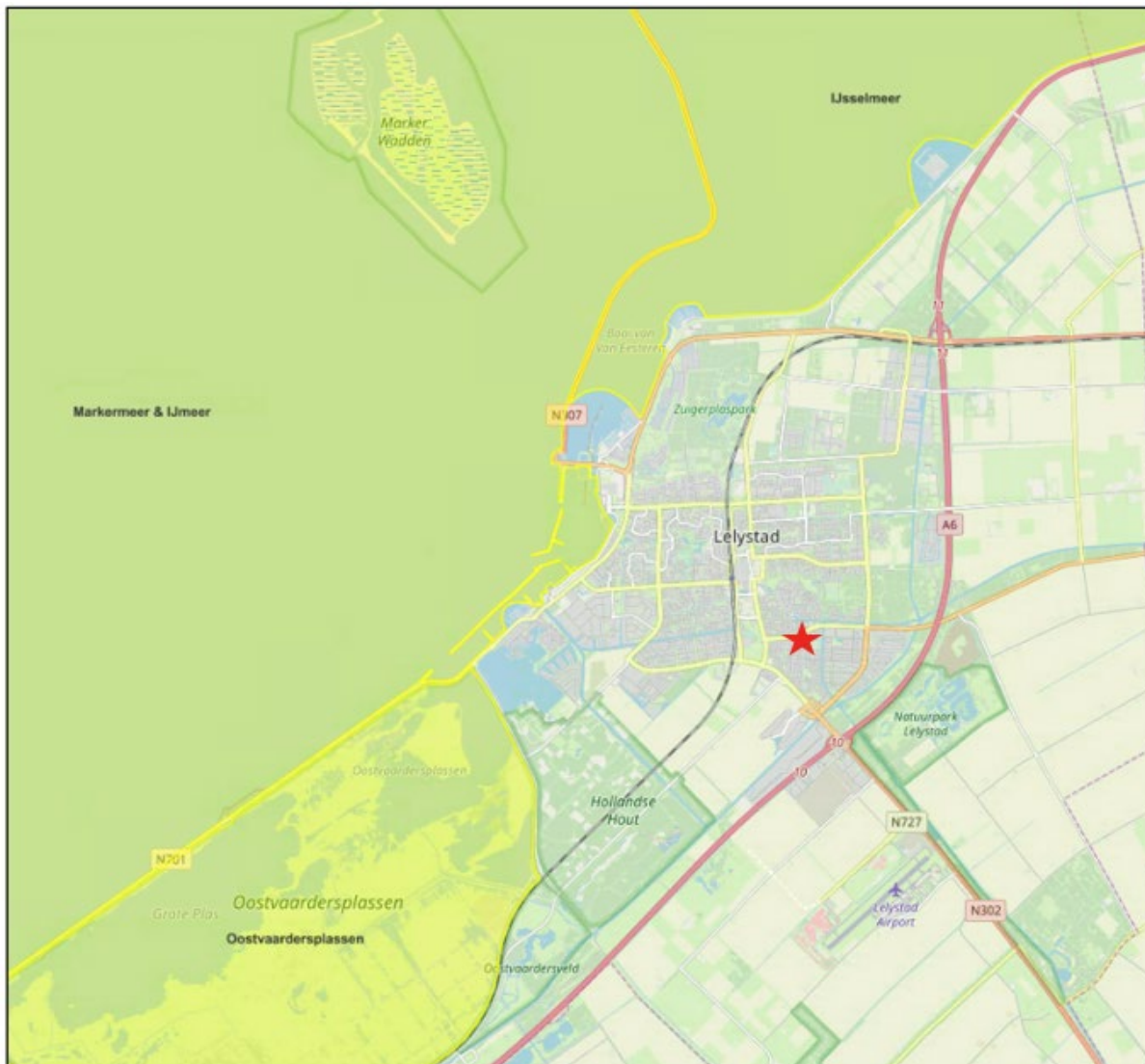
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

4.6.2 Gebiedsbescherming

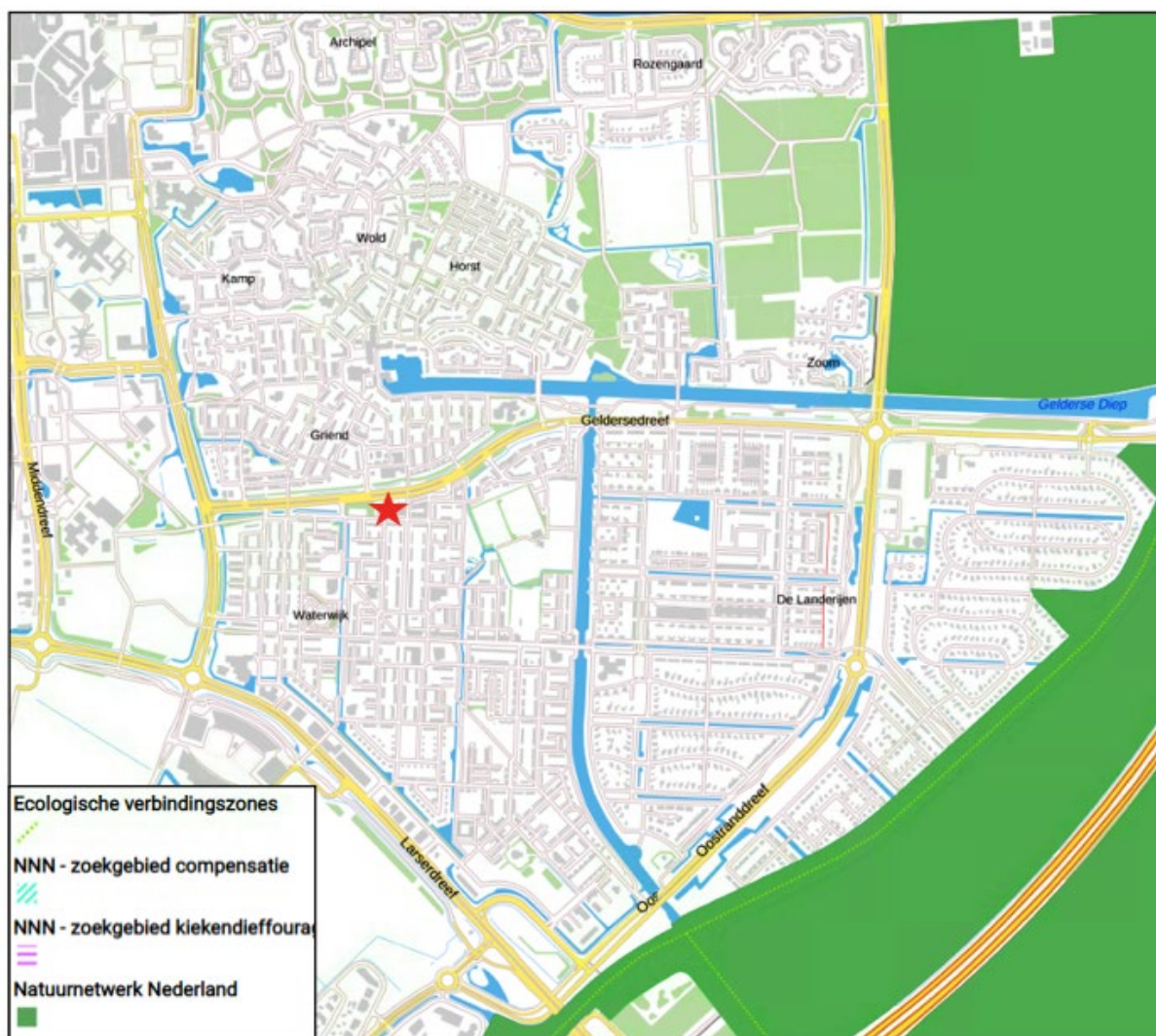
Natura 2000 Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000-gebied of NNN gebied. Natura 2000 gebied ligt op circa 4,2 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied bevindt op circa 1,5 kilometer ten oosten aan de rand van de kern Lelystad. Op onderstaande afbeeldingen wordt dit weergegeven. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, binnen het bestaande stedelijk gebied op enige afstand van het NNN behoeft gebiedsbescherming met betrekking tot NNN geen bijzondere aandacht. Hierna word nader ingegaan op het aspect stikstofdepositie op natura 2000 gebied.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied (Bron: www.synbiosys.alterra.nl)



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland (Bron: Provincie Flevoland)

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebied

Het projectgebied ligt op circa 4,2 kilometer afstand van gronden die tot Natura 2000-gebied de Markermeer behoren. Dit betreft echter geen stikstofgevoelig gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natura 2000-gebied 'Veluwe' is gelegen op 20,5 kilometer afstand van het projectgebied.

Voor het project zijn met behulp van de AERIUS-calculator twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

De conclusie van het onderzoek is dat de stikstofuitstoot als gevolg van de aanlegfase en lichte toename aan verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een verhoogde stikstofdepositie (NOx) op Natura 2000-gebieden. De activiteiten zijn daarom niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

4.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Door Alcedo Natuurprojecten is voor onder andere de locatie Sont 66/66a een quickscan ecologie uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 5. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet direct aangetoond. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en het is uit te sluiten dat huismus en gierwaluw de bebouwing benutten als broedplaats. Verder is de locatie ongeschikt voor vaste bewoning door vleermuizen, omdat er geen sprake is van spouwmuuren.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Lelystad heeft de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd op haar archeologische beleidskaart. Voor de locatie geldt een lage verwachtingswaarde. Daarnaast is de locatie reeds bebouwd geweest. De gronden zijn dan ook verstoord. Een onderzoek naar aanwezige archeologische waarden is niet noodzakelijk. Voor de locatie geldt geen archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen. Wel geldt de algemene zorgplicht.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Er bevinden zich in het projectgebied en directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 **Besluit Milieueffectrapportage**

4.8.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

4.8.2 **Situatie plangebied**

4.8.2.1 *Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Markermeer' en op circa 20 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, het bouwen van vijf woningen, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.8.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Nationaal waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM). Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ /jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om

waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

4.9.1.3 Beleid waterschap Zuiderzeeland

Het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het Waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap nu en in de toekomst blijft zorgen voor waterveiligheid en voor voldoende en schoon water. In het plan staan de doelen die het waterschap zich daartoe stelt en de maatregelen die het waterschap de komende 6 jaar gaat nemen om die doelen te realiseren. Het plan maakt duidelijk wat inwoners, overheden en belangenorganisaties van het waterschap mogen verwachten en vormt daarmee het contract met de samenleving. De Algemene Vergadering van Waterschap Zuiderzeeland heeft op 27 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld.

Daarnaast is de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. In bijlage 6 is het watertoetsresultaat opgenomen.

4.9.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Hieronder is op basis van de thema zoals benoemd in de uitgangspuntennotitie een beeld geschetst van de relevante waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied.

4.9.2.3.1 Thema Voldoende water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

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.

Situatie projectgebied

In de nieuwe situatie wordt ten opzichte van de huidige planologische situatie niet meer bebouwing of verharding aangelegd. Compensatie is niet noodzakelijk. Hemelwater kan vanwege de kleiachtige ondergrond in de het plangebied niet goed infiltreren en wordt afgekoppeld om het gemeentelijk hemelwaterriool. Bij de realisatie van het voornemen worden geen uitlopende materialen gebruikt.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

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 oppervlaktewaterregime (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.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. Op de internetsite www.zuiderzeeland.nl/voldoende_water/peilbeheer is hierover informatie te vinden.

In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Met het oog op de uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw stedelijk water is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een plangebied naar een definitieve ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp behoeft de ambtelijke goedkeuring van het waterschap om overname uiteindelijk mogelijk te maken.

Situatie projectgebied

In het projectgebied wordt geen nieuw stedelijk oppervlaktewater aangelegd.

Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

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

Situatie projectgebied

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

4.9.2.3.2 Schoon water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Situatie projectgebied

In het projectgebied wordt geen nieuw stedelijk oppervlaktewater aangelegd. Van leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor aquatische flora en fauna is geen sprake.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Situatie projectgebied

In het projectgebied wordt geen nieuw stedelijk oppervlaktewater aangelegd. Van leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor aquatische flora en fauna is geen sprake.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

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.

Situatie projectgebied

Afvalwater uit het projectgebied wordt afgevoerd op het reeds in de wijk aanwezige vuilwaterriool.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Flevoland

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt voor advies naar de provincie Flevoland gestuurd

6.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt voor advies naar het waterschap gestuurd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de planvorming voorafgaan aan de omgevingsvergunningaanvraag zijn stakeholders betrokken. Aanvankelijk was een inloopavond voorzien op 23 maart 2020. De coronamaatregelen die gelden vanaf medio maart 2020 lieten dit echter niet toe. Door middel van een flyer worden omwonenden geïnformeerd over het plan. Expliciet wordt gevraagd om een reactie, die schriftelijk, via email of telefonisch aan de initiatiefnemer kan worden doorgegeven. Tevens wordt gewerkt aan een website om geïnteresseerden te informeren over de ontwikkelingen. Op deze website wordt een contactadres vermeld.

De directe buurman aan Sont 64 wordt gelet op het recht van overpad individueel geïnformeerd.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Sont 66

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Sont 66a

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan Ecologie

Bijlage 6 Watertoetsresultaat