

TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING
L20190604
BESCHIKKING d.d.

plaatsen van een logiesgebouw (tijdelijk)
Zuiderwagenplein 14

Leger des Heils CWZW-Flevoland

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de hieronder genoemde documenten, die tevens op het omgevingsloket staan, deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De motivering van ons besluit is per activiteit opgenomen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

4854441_1581333955197_1919_20200206_LdH-SF01.pdf	10-02-2020
4854441_1581445484324_Off_B004c_-_Lelystad_Leger_Des_Heils__ventilatie.pdf	11-02-2020
4854441_1584298108075_1919_20200313_aanvaagcorrectie_bouw.pdf	15-03-2020
4854441_1585235821857_1919_20200317_So10.pdf	26-03-2020
4854441_1585235946506_1919_20200317_buko_aangepastcompressed.pdf	26-03-2020
2d Aangepaste tekening opvang leger des heils v203003, met opmerkingen	30-03-2020

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2 en behoudens onderstaande opmerkingen akkoord bevonden.
 - Er wordt gebruik gemaakt van een grondverbetering met relatief geringe dikte. Hierbij wordt de gronddruk tijdens de uitvoering gecontroleerd middels handsonderingen. De resultaten van deze handsonderingen dienen tijdig ingediend te worden.
 - Het berekeningsdocument van Peree Bouwadvies B.V. wordt leidend gezien voor de uitvoering van de fundering.
- Voor de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie zult u via een aparte brief nader worden geïnformeerd.
- Voor de goedkeuring op overige onderdelen dient u ten minste 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden bij ons te hebben ingediend;
- Er dient een inrichtingsplan te worden ingediend.

Algemene voorwaarden

- Voor de realisatie van het riool dient u een rioolaansluiting aan te vragen. Voor meer informatie kunt u terecht op de gemeentelijke website www.lelystad.nl, beheer openbare ruimte, riolering, rioolaansluiting;
- Voor de overige nadere voorwaarden verwijzen wij u naar de deelactiviteit bouwen en handelen in strijd regels ruimtelijke ordening.

Specifieke voorwaarden

- De tijdelijke instandhoudingstermijn van 5 jaar gaat in 1 dag na de bekendmaking van dit besluit, zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht;
- De tijdelijke instandhoudingstermijn eindigt 5 jaar en 1 dag na de bekendmaking van dit besluit, zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Na het verstrijken van de tijdelijke instandhoudingstermijn dient het bouwwerk verwijderd te worden en verwijderd te blijven;
- Na verwijdering van het bouwwerk dient het terrein weer teruggebracht te worden in de oorspronkelijke staat;

- Na verwijdering van het bouwwerk dient het terrein weer gebruikt te worden zoals het oorspronkelijke gebruik of het gebruik zoals dat is opgenomen in het dan vigerende bestemmingsplan.

het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



A. Schepers

de burgemeester,



I.R. Adema

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

I. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen alleen mag en moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Algemeen

- De aanvraag betreft een bouwwerk met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 5 jaar.

Bouwbesluit

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de eisen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Lelystad.

Bestemmingsplan

- Het bouwwerk is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Atol – Zuiderzwijk" en heeft de bestemming "Verkeer", zoals bedoeld in artikel 13;
- Het bouwwerk is hiermee in strijd, omdat het gebruik een maatschappelijke en logies functie betreft;
- Voor de daarvoor benodigde afwijking van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Welstand

- Het bouwplan is niet beoordeeld door de welstandscommissie omdat het bouwwerk een tijdelijke instandhoudingstermijn betreft.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen

- Indien er grondverzet plaatst vindt dient dit gemeld te worden, conform het Besluit bodemkwaliteit;
- Voor het vaststellen van de plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient u tenminste een week van tevoren contact op te nemen met de behandelend inspecteur van het team Wabo en bestemmingsplannen;
- Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de behandeld inspecteur die genoemd is in de begeleidende brief bij uw vergunning of een melding te doen via deze link op ["http://www.lelystad.nl/startgereedmelding"](http://www.lelystad.nl/startgereedmelding) ;

Constructie

- De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2 en behoudens onderstaande opmerkingen akkoord bevonden.
 - Er wordt gebruik gemaakt van een grondverbetering met relatief geringe dikte. Hierbij wordt de gronddruk tijdens de uitvoering gecontroleerd middels handsonderingen. De resultaten van deze handsonderingen dienen tijdig ingediend te worden.
 - Het berekeningsdocument van Peree Bouwadvies B.V. wordt leidend gezien voor de uitvoering van de fundering.
- Voor de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie zult u via een aparte brief nader worden geïnformeerd.
- Voor de goedkeuring op overige onderdelen dient u ten minste 3 weken voor de start van een onderdeel de constructie bescheiden ten behoeve van dit onderdeel te hebben ingediend.

Gebruiksveiligheid

- Het maximaal aantal personen ten behoeve van de logiesfunctie is 12 personen;
- Het toegestane aantal personen, tijdens de gebruiksfase dient overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de gebruiksvergunning brandveiligheid geregeld te worden;
- De deur van de fietsenberging/toegangspoort dient tevens voorzien te zijn van een knopcilinder;
- Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend;
- De gebruiksfunctie Zuiderwagenplein heeft, op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 250 m², een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de BMI moet worden uitgevoerd als volledige bewaking;
- De BMI heeft een geldig inspectiecertificaat, als bedoeld in NEN2535;
- De gebruiksfunctie Zuiderwagenplein heeft een ontruimingsalarminstallatie, die voldoet aan een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- De OAI heeft een geldig inspectiecertificaat, als bedoeld in NEN2575 en een ontruimingsplan.

Bouwveiligheid

- Onderstaande aanvullende bescheiden dienen alsnog bij het bouw- en woningtoezicht, via het Omgevingsloket te worden ingediend en te zijn goedgekeurd voordat met de bouw wordt gestart:
 - Een (nader uitgewerkt) bouwveiligheidsplan;
- De aanvullende bescheiden moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- Van materialen en bouwdelen waarvoor het bouw- en woningtoezicht dit noodzakelijk acht dienen vooruitlopend op de verwerking daarvan kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken te worden overgelegd.

Nadere voorwaarden

- De navolgende aanvullende bescheiden dienen alsnog bij het bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd alvorens de (voorbereidende werkzaamheden voor de) betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen, dan wel certificaten over onderstaande onderwerpen:
 - De elektrotechnische installatie voor de noodverlichting en transparanten;

- Gegevens voor de brandmeldinstallatie;
- Voor ingebruikname van het bouwwerk, of delen ervan, dienen handblusmiddelen te worden aangebracht. Het aantal, de plaats en het type dienen in overleg met het bouw- en woningtoezicht te worden bepaald;
- Voor de realisatie van het riool dient u een rioolaansluiting aan te vragen. Voor meer informatie kunt u terecht op de gemeentelijke website www.lelystad.nl, beheer openbare ruimte, riolering, rioolaansluiting;

Voorwaarden inzake de tijdelijke instandhoudingstermijn

- De tijdelijke instandhoudingstermijn van 5 jaar gaat in 1 dag na de bekendmaking van dit besluit, zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht;
- De tijdelijke instandhoudingstermijn eindigt 5 jaar en 1 dag na de bekendmaking van dit besluit, zoals bedoeld in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Na het verstrijken van de tijdelijke instandhoudingstermijn dient het bouwwerk verwijderd te worden en verwijderd te blijven;
- Na verwijdering van het bouwwerk dient het terrein weer teruggebracht te worden in de oorspronkelijke staat;
- Na verwijdering van het bouwwerk dient het terrein weer gebruikt te worden zoals het oorspronkelijke gebruik of het gebruik zoals dat is opgenomen in het dan vigerende bestemmingsplan.

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

I. Overwegingen

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op grond van artikel 2.12, lid 2, toch worden verleend indien het aannemelijk is dat de activiteit niet langer dan 15 jaar voortduurt.

Er is aangegeven dat de activiteit niet langer dan 5 jaar zal voortduren, waarna het perceel in de oorspronkelijke situatie dient te worden teruggebracht. De activiteit wordt planologisch verantwoord geacht om de volgende redenen:

1. Projectomschrijving

In januari 2018 is de Gemeenteraad akkoord gegaan met de uitvoering van het "gebiedsplan Lelycentre". Het gebied kenmerkte zich door veel leegstaand kantoren-vastgoed waardoor er sprake was van verloedering van het gebied. Met het vaststellen van het gebiedsplan werd het startsein gegeven om het gebied op te knappen en de leefbaarheid te verbeteren. Het vastgoed in het gebied is in handen van verschillende partijen. De gemeente heeft in dit gebied alleen het openbaar gebied in eigendom. Na het vaststellen van het gebiedsplan is de vastgoedeigenaren gevraagd om te komen met plannen voor herontwikkeling. Begin 2019 heeft de gemeente een website gelanceerd waarop alle relevante informatie over de gebiedsontwikkeling is te vinden. Tevens is het mogelijk om zich te abonneren op een nieuwsbrief over de gebiedsontwikkeling. In juni 2019 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij belangstellenden kennis konden nemen van de plannen en ook input konden leveren. Ruim 100 mensen zijn aanwezig geweest tijdens deze bijeenkomst.

Een van de herontwikkellocaties is Maerlant. In een deel van dit pand is sinds ruim 10 jaar de dag- en nachtopvang van het Leger des Heils gevestigd. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan haar wettelijk taak m.b.t. het bieden van maatschappelijke opvang. Op de locatie wordt logies geboden aan 12 cliënten, overdag is er ruimte voor 20 cliënten om te verblijven. Dankzij goede afspraken met het Leger des Heils, wijkagent en boa's van de gemeente, functioneert deze voorziening naar behoren. De eigenaar heeft vorig jaar kenbaar gemaakt zijn pand te willen slopen en te willen vervangen voor nieuwbouw (appartementen). Eind vorig jaar is door hem de huur opgezegd waardoor per 1 mei 2020 het Leger des Heils de locatie moet verlaten.

Een zoektocht naar een definitieve plek voor de opvang van het Leger des Heils heeft nog niet tot een nieuwe locatie geleid. Verschillende locaties zijn onderzocht, ook door bewoners en professionele partijen aangedragen locaties zijn onderzocht. Al deze locaties zijn afgevalen omdat ze niet voldoen aan de criteria, te weten:

1. In het Lelycentre
2. Nabijheid van een centrum
3. Goede bereikbaarheid OV
4. In nabijheid van (zorg)voorzieningen
5. Voldoende buitenruimte
6. Voorkeur stedelijke omgeving
7. Voldoende parkeergelegenheid

Daarom worden voorbereidingen getroffen voor een tijdelijke oplossing zodat de opvang gecontinueerd kan blijven en we kunnen voorkomen dat daklozen door de stad gaan zwerven wat kan leiden tot overlast en gevoelens van onveiligheid bij omwonenden.

2. Ruimtelijke effecten van het project in de omgeving

Het Leger des Heils is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorziening, maar werkt daarin nauw samen met de gemeente. Als tijdelijke oplossing wordt gekozen voor een voorziening in de vorm van een aantal aan elkaar geschakelde cabines/containers. In deze cabines zullen dezelfde functies worden gecreëerd als in de huidige voorziening (slaapplaatsen, verblijfsruimte, sanitair, keuken, en kantoor- en opslagruimte). Daarnaast wordt er een afgeschermd buitenruimte gecreëerd.

2.1 Stedenbouwkundig advies

Op de parkeerplaats Zuiderwagenplein wordt tijdelijke huisvesting van het Leger des Heils (voor de vermoedelijke duur van 2 tot 3 jaar) in de vorm van een containercomplex met fietsenstalling en een voorplein/verharde entree gerealiseerd.

Het plein is deels een openbaar toegankelijke parkeerplaats bedoeld voor bezoekers en werknemers van het Lelycentre en werknemers van Rijkswaterstaat. De parkeerplaats is omgeven door de Polderdreef aan de zuidkant, het Smedinghuis en het voormalige politiebureau aan de westkant, twee woon- en zorggebouwen aan de noordkant en de ontsluitingsstraat Parkzijde aan de oostkant.

De parkeerplaats bestaat uit twee deelgebieden. Een langgerekte parkeerplaats aan de noordkant van het terrein met 170 pp. Deze is (gedurende kantoor tijden) alleen toegankelijk voor de werknemers van Rijkswaterstaat. Na kantoor tijd is dit deel van het terrein openbaar toegankelijk.

Het zuidelijke gedeelte is openbaar toegankelijk. Beide parkeerplaatsen zijn omgeven door een haag / omheining. De inrit vanuit de Polderdreef naar het Smedinghuis is tegelijkertijd de inrit voor de private parkeerplaats. De openbare parkeerplaats heeft twee inritten. Het zuidelijke deel heeft een inrit vanuit de Polderdreef en een inrit vanuit de Parkzijde.

Het tijdelijke gebouw wordt aan de westkant van de openbare parkeerplaats gesitueerd, tegenover het voormalige politiegebouw (Zuiderwagenplein 1).

De parkeerplaats is als lus vormgegeven met een ontsluiting in het midden. De auto-lus blijft gehandhaafd.

De tijdelijke huisvesting zal op de parkeerstraat in het middengebied plaatsvinden.

Het containercomplex is door zijn constructie, opbouw en materialisering flexibel en snel af te breken.

Het bebouwde oppervlak is aanvaardbaar (440m²) en neemt ca 40 parkeerplaatsen en een deel van de straat in beslag.

Naast het containercomplex wordt ruimte gecreëerd voor een fietsenstalling en een opstelplaats voor de vuilnisopslag.

Doordat er voldoende parkeer-ruimte beschikbaar is op het Zuiderwagenplein is er ruimte om het complex hier tijdelijk te plaatsen.

Er komt een langwerpige entree / voorplein met tegelbestrating parallel langs de zuidkant van het gebouw.

Door zijn oriëntatie gericht op de openbare Polderdreef wordt er gepoogd om geluidsoverlast voor bewoners zo veel mogelijk te beperken. En daarnaast ook het zicht op een rook/hangplek zoveel mogelijk af te schermen voor omwonenden.

De entree maakt het kappen van een deel van de haag met bomen noodzakelijk.

Met het inpassen van de voorziening in de omgeving is input van omwonenden gevraagd. Gedacht wordt aan bijv. een groene haag om het pand.

Het definitieve inrichtingsplan voor de omgeving rondom het pand zal in overleg tussen Leger des Heils en gemeente worden bepaald en gecommuniceerd worden met de omwonenden.

Het gebouw is een rechthoekig complex. Langs een gang van 3 x 30m zijn containers van 3 x 5 of 3 x 6m gesitueerd.

In de containers zijn verschillende functies opgenomen zoals keuken, voorraad, woonkamer, slaapkamers, winteropvang, badkamer en toiletvoorzieningen.

De afstand tot het voorterrein van het voormalige politiegebouw is ca 35m en de ingang is gericht op de Polderdreef.

Stedenbouwkundig advies: positief, geen bezwaar

2.2 Verkeer

Het Zuiderwagenvlein biedt voldoende ruimte op het parkeerterrein om een tijdelijke voorziening te realiseren. Op het deel van de beoogde locatie wordt nu wel geparkeerd. Automobilisten die gebruik maken van dit deel van de parkeerplaats moeten hun auto tijdelijk elders op het parkeerterrein parkeren.

Voor het realiseren van de voorziening, incl. doorsteek naar de parkeerplaatsen en veiligheidsmarges om voldoende zicht te creëren, zijn 37 parkeerplaatsen nodig. Het onttrekken van deze parkeerplaatsen aan de openbaarheid zal via een verkeersbesluit worden geregeld.

Tevens zal er aan de noordkant van het gebouw een rood/wit veiligheidshenk worden geplaatst zodat de aanwezigheid van het pand duidelijk zichtbaar is.

Advies

Vanuit Verkeer een positief advies, geen bezwaar

3. Communicatieproces

Eind 2019 werd duidelijk dat het niet haalbaar was om rond de zomer 2020 een definitieve nieuwe opvanglocatie gerealiseerd te hebben. De voorbereidingen voor het realiseren van een tijdelijke oplossing zijn toen opgestart. In eerste instantie is geprobeerd met andere eigenaren van panden in het gebied te komen tot afspraken, dat is niet gelukt. Gekozen is toen voor de vorm van tijdelijke cabines op grond van de gemeente, (de gemeente heeft immers zelf geen panden in het gebied in eigendom), hiermee wordt afhankelijkheid van "derden" voorkomen en kan de continuïteit van de opvang gegarandeerd worden.

De locatie die als eerste in beeld kwam was de westkant van het Zuiderwagenvlein, ter hoogte van de Bethelkerk en in de nabijheid van de Timotheÿsschool. Alvorens deze locatie in de openbaarheid te brengen is een verkennend gesprek met de kerk en school gevoerd. In dit gesprek werd duidelijk dat zij op voorhand geen grote bezwaren zagen tegen deze locatie, mits er goede afspraken zouden worden gemaakt m.b.t. de veiligheid van de kinderen en de kerkgangers. Vervolgens is besloten een bewonersavond te organiseren om deze locatie bekend te maken en van belanghebbenden te horen welke randvoorwaarden belangrijk zijn om deze voorziening in de omgeving goed te laten functioneren.

Deze avond heeft plaats gevonden op 23 januari 2020.

Op deze avond kwam veel emoties naar voren en werd er veel verzet tegen de opvanglocatie geuit. Op deze avond werd ook duidelijk dat er bij een groep bewoners al langer gevoelens van onveiligheid leven en dat het verplaatsen van de opvanglocatie, de spreekwoordelijke druppel is die de emmer doet overlopen. Op deze avond was ook de wethouder aanwezig en zij heeft begrip getoond voor de geuite zorgen, maar ook geschetst dat de gemeente ook verantwoordelijkheid heeft in het opvangen van dak-en thuislozen. En daarnaast is ook benadrukt dat de opvang momenteel al in het gebied is en dat er alleen sprake is van een verplaatsing. Op deze avond zijn ook handtekeningen overhandigd met daarbij een schrijven waarin de bezwaren werden geuit. Op deze avond is toegezegd de locatie te heroverwegen.

Na deze avond heeft de wethouder een informeel overleg gehad met een vertegenwoordiging van de bewoners. Dit werd door de bewoners als positief ervaren, maar ze gaven tevens aan bezwaren te blijven houden.

De locatie is heroverwogen en het college heeft op 17 maart 2020 de westkant van het Zuiderwagenvlein aangewezen als locatie voor de opvanglocatie. De reden van de verschuiving is de nabijheid van een school op de eerder beoogde locatie.

Van dit besluit zijn de omwonenden per brief op de hoogte gesteld. In deze brief zijn tevens de volgende toezeggingen gedaan dat, vooruitlopend op een leefbaarheidsplan voor het gehele gebied, de volgende maatregelen zullen worden ingezet:

- Gelijktijdig met de start van de bouw een wekelijks spreekuur in het gebied te organiseren met een vertegenwoordiging van het Leger des Heils, wijkagent en het sociaal wijkteam
- In te zetten op actieve handhaving rondom de locatie
- Actief te blijven communiceren met de direct belanghebbenden

De afgelopen periode is tevens regelmatig (telefonisch) contact onderhouden met een vertegenwoordiging van de bewoners.

4. Verantwoordelijkheden

De gemeente is verantwoordelijk voor de maatschappelijk opvang van dak-en thuislozen. De uitvoering van deze taak is belegd bij het Leger des Heils. Het Leger des Heils is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorziening. In de regio zijn afspraken gemaakt over de bekostiging van de werkzaamheden. In dit geval betaald de gemeente Almere als centrum-gemeente de kosten voor het realiseren van deze tijdelijke locatie.

Eventuele planschade is voor rekening van het Leger des Heils.

Advies

Gezien het bovenstaande is de tijdelijke planologische afwijking ruimtelijk verantwoord.

III Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.