

NI128 Karveel 33-01 – Besluit Stuurgroep Nieuwe Initiatieven

Datum Stuurgroep

9 februari 2022

Aanwezigen

Wethouder Elzakalai, wethouder Schoone,

Initiatief

Het ontwikkelen van een kerk en een veertigtal appartementen op locatie Karveel 33-01

Advies Het Lokaal

- Het Lokaal Nieuwe Initiatieven geeft op basis van de uitgevoerde "Voorwas" een positief advies, onder voorwaarden. In het "Formulier Voorwas" staan de benodigde uitwerkingpunten aangegeven. Vooral de geluidsbelasting door wegverkeer, de verkeersdruk en de participatie van de buurt zijn belangrijke aandachtspunten.
- In verband met de complexe en de afdelingsoverstijgende uitwerkingen wordt voorgesteld om het initiatief projectmatig uit te werken. Na positieve besluitvorming in de Stuurgroep wordt een projectmanager aangewezen die de verdere begeleiding en uitwerking voor zijn/haar rekening neemt.

.....

Besluit

Het besluit zoals opgenomen in het Advies van Het Lokaal Nieuwe Initiatieven is:

- Overgenomen.

Vervolgproces

- Project.

Contactpersoon vervolgproces

Er is besloten om voor de uitwerking van het initiatief een project op te starten en een projectmanager aan te wijzen. Als de Projectmanager bekend is zal deze worden doorgegeven aan de Interne Contactpersoon.

Met de overdracht van het besluit van de Stuurgroep aan de Interne Contactpersoon worden de werkzaamheden voor Het Lokaal Nieuwe Initiatieven afgerond.

Het Loket Nieuwe Initiatieven

Advies initiatief: NI128 Karveel 33 bouw kerk en appartementen

Inleiding

Het Loket Nieuwe Initiatieven draagt zorg voor een integraal advies bij nieuwe initiatieven die binnenkomen binnen de gemeente. Hierbij beperkt Het Loket zich tot initiatieven die op voorhand niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen en/of beleid en die door hun complexiteit en/of omvang vragen om een brede aanpak.

Voor het formuleren van het advies wordt het nieuwe initiatief breed verspreid onder vakspecialisten binnen de gemeente. Op basis van de reacties is het mogelijk een integraal advies op hoofdlijnen af te geven zodat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor het initiatief, alsmede de eventuele aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking.

Op basis van dit advies kan besluitvorming plaatsvinden over het meewerken aan het initiatief, alsmede over de manier waarop het initiatief aangestuurd kan worden.

Het initiatief

Het onderhavige nieuwe initiatief is een initiatief van Ontwikkelcombinatie Karveel BV en gaat over herontwikkeling van locatie Karveel 33, nu in gebruik als kerk, naar circa 40 appartementen in combinatie met een kerk. De ontwikkelaar heeft drie varianten ter toetsing voorgelegd. Variant 1: twee losse gebouwen, 1 voor de kerk, 1 voor de appartementen, Variant 2 een combinatie gebouw met 7 verdiepingen, Variant 3 is een combinatiegebouw met 8 verdiepingen.

Als bijlage I en II zijn de plannen van initiatiefnemer bijgevoegd.

Belangrijkste randvoorwaarden

Als bijlage III is het "Formulier Voorwas" bijgevoegd waarin de reactie van de verschillende vakspecialisten zijn opgenomen. Dit document geeft het totaaloverzicht en is een belangrijk basisdocument bij de eventuele uitwerking van het initiatief.

Onderstaand wordt extra aandacht besteed aan de belangrijkste randvoorwaarden:

Geluid

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer over de Houtribdreef is zeer hoog. Zodanig hoog dat deze buiten het beleid van gemeente Lelystad valt. Uit onderzoek zal moeten blijken of voldaan kan worden aan de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een hogere grenswaarde en of voldaan kan worden aan een voldoende laag geluidsniveau in de woningen.

Verkeer

Er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de parkeerdruk. In de concept uitwerkingen lijkt rekening te zijn gehouden met parkeren voor wonen, maar niet met parkeren voor het gebruik van de kerk. Dubbel gebruik van de parkeerplaatsen voor wonen en de kerk is niet waarschijnlijk (op zondagochtend zijn veel van de bewoners thuis en is de kerk in gebruik). Ook lijkt er geen rekening te zijn gehouden met het stallen van fietsen bij de kerk en voor bezoekers van de appartementen. Dit vergt een gedegen parkeeronderzoek.

Ontwikkeling varianten

Uit de toetsing blijkt geen duidelijke voorkeur voor een van de drie varianten. Ze zijn alle drie denkbaar op deze locatie. Vanuit Stedenbouw wordt verzocht elk van de varianten verder uit te werken zodat tot een optimale invulling gekomen kan worden. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor hoe de verschillende functies (kerk en wonen) zich tot elkaar verhouden. De initiatiefnemer wordt verzocht daarover in overleg te gaan.

Kanttekening

De aankondiging van het voornemen om dit plan te ontwikkelen heeft tot flinke commotie geleid in de directe omgeving van de locatie. Hoewel uit de feitelijke ambtelijke toetsing geen belemmering blijkt om dit plan af te wijzen, zal er bij de verdere uitwerking veel weerstand zijn uit de omgeving. De initiatiefnemer zal daarom een stevig participatietraject moeten doorlopen wil deze weerstand worden gekeerd.

Advies

- Het Loket Nieuwe Initiatieven geeft op basis van de uitgevoerde "Voorwas" een positief advies, onder voorwaarden. In het "Formulier Voorwas" staan de benodigde uitwerkingpunten aangegeven. Vooral de geluidsbelasting door wegverkeer, de verkeersdruk en de participatie van de buurt zijn belangrijke aandachtspunten.
- In verband met de complexe en de afdelingsoverstijgende uitwerkingen wordt voorgesteld om het initiatief projectmatig uit te werken. Na positieve besluitvorming in de Stuurgroep wordt een projectmanager aangewezen die de verdere begeleiding en uitwerking voor zijn/haar rekening neemt.

Vervolgprocedure:

De volgende vervolgprocedure wordt voorgesteld:

- De interne contactpersoon, _____ - informeert initiatiefnemer over het advies en het besluit van de Stuurgroep Nieuw Initiatieven, alsmede over de vervolgprocedure.
- Er dient wel besluitvorming door de / raad plaats te vinden over het initiatief, waarbij aandacht moet zijn voor dekking (financieel/uren) voor de uitwerking en begeleiding.
- Het Loket Nieuwe Initiatieven rondt met dit advies haar werkzaamheden af.

Bijlagen:

- I: N128 – Karveel 33 – Product aanvraag Nieuwe Initiatieven
- II: N128 – Karveel 33 – 2023 Karveel 33 te Lelystad december 2021
- IIIa: N128 – Voorwas formulier Karveel 33 kerk en appartementen variant 1
- IIIb: N128 – Voorwas formulier Karveel 33 kerk en appartementen variant 2
- IIIc: N128 – Voorwas formulier Karveel 33 kerk en appartementen variant 3

Met vriendelijke groet

Namens Het Loket Nieuwe Initiatieven

2 februari 2022.