LELYSTAD

Ready for Living
projectontwikkeling







De Christelijke Gereformeerde Kerk en Nederlands Gereformeerde Kerk van Lelystad

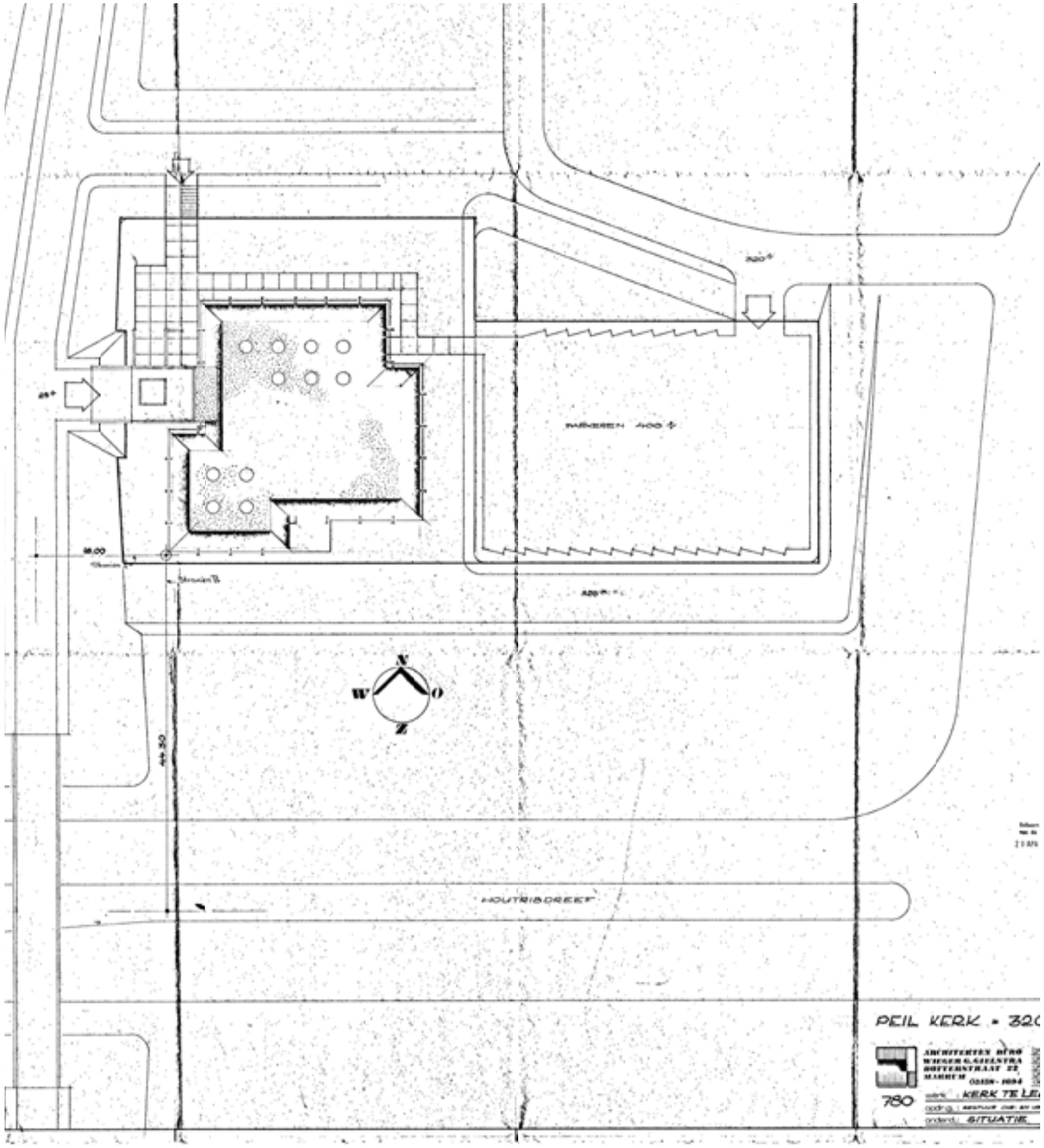
Adres: Karveel 33-01, 8231 PA, Lelystad

De Christelijke Gereformeerde Kerk

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

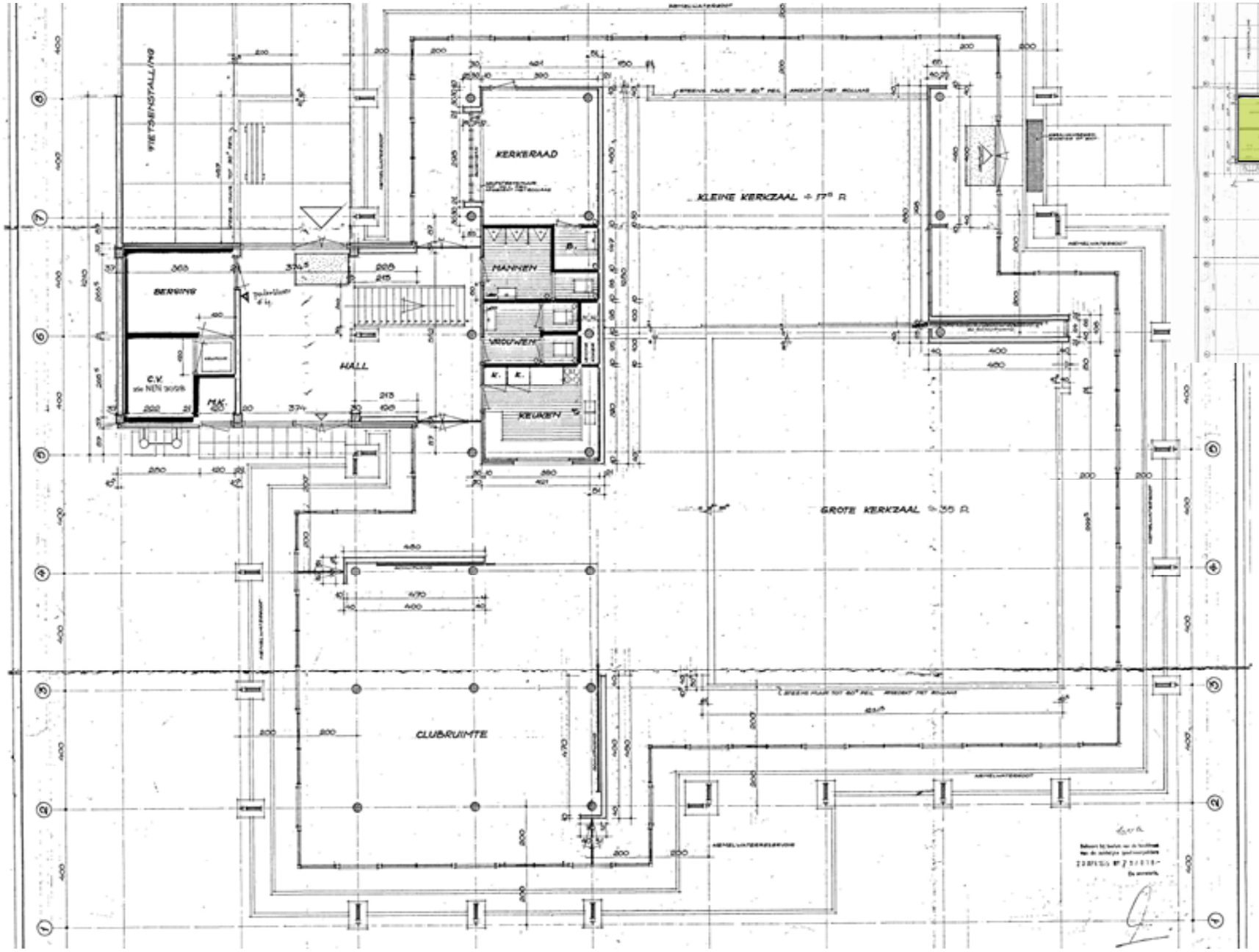
ReadyforLiving projectontwikkeling

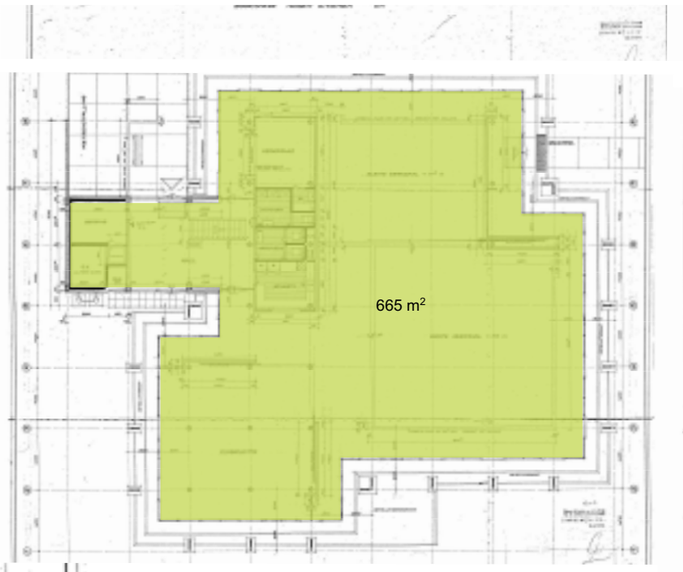
VMEZ ARCHITECTEN



huidige situatie De Christelijke Gereformeerde Kerk

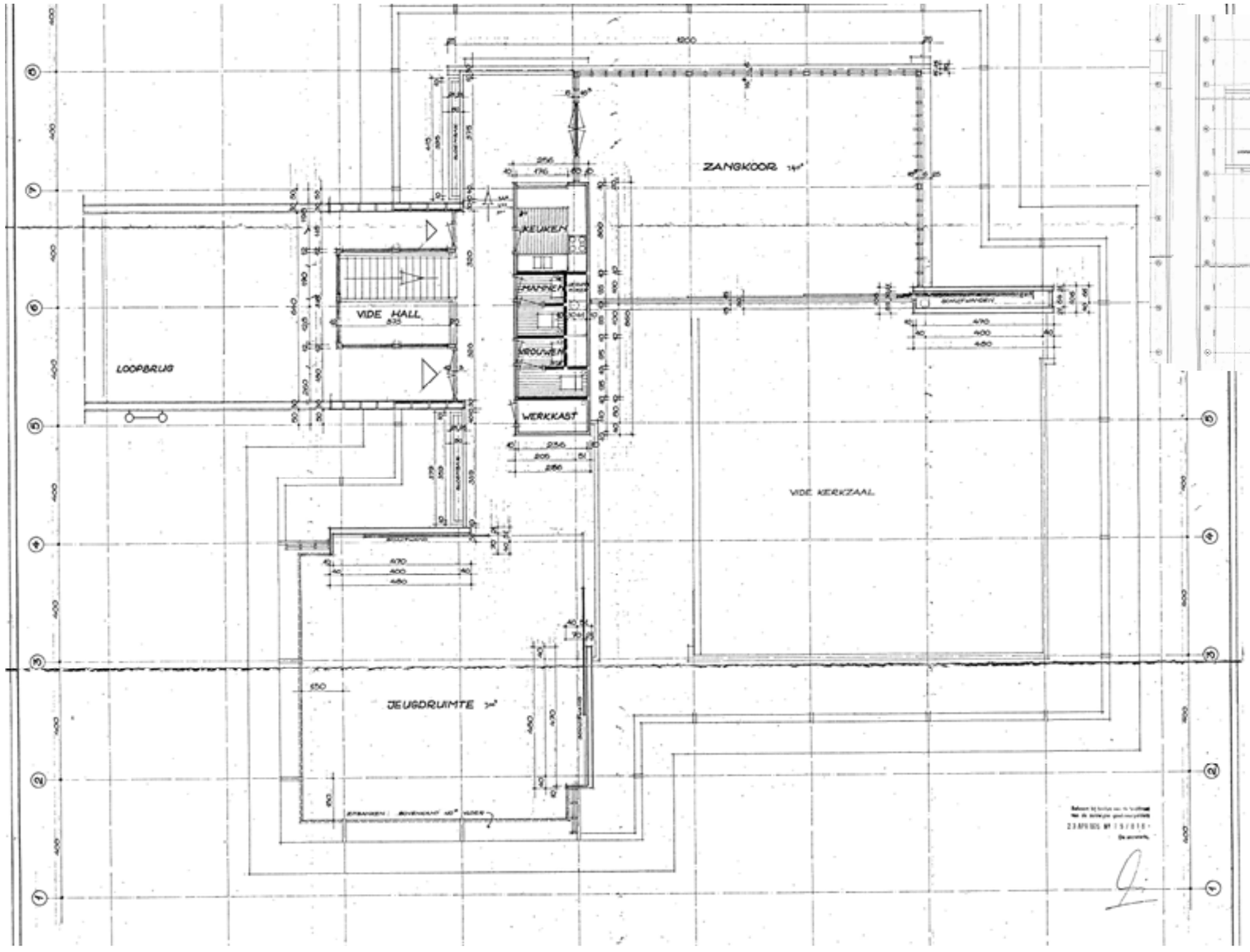
Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl





begane grond

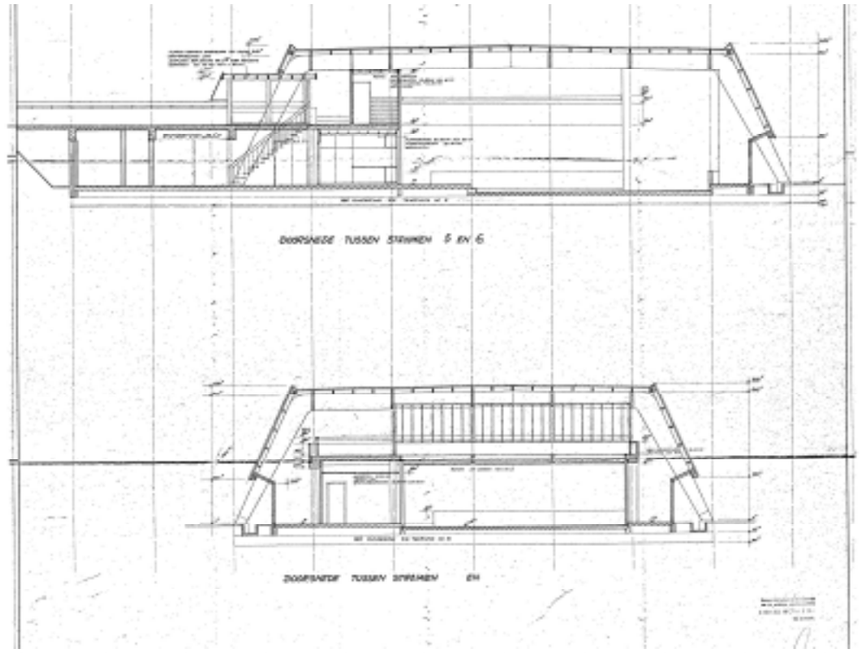
Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

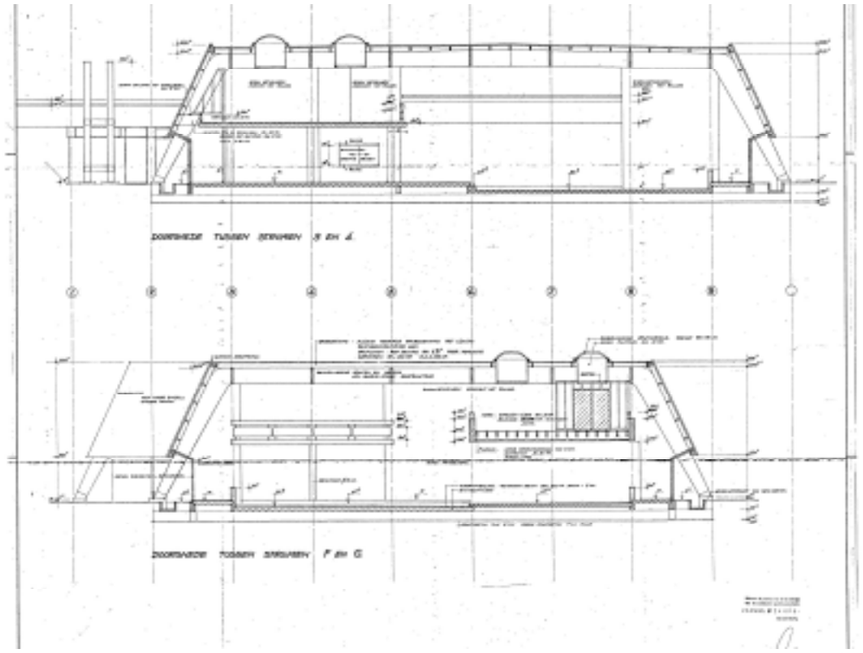


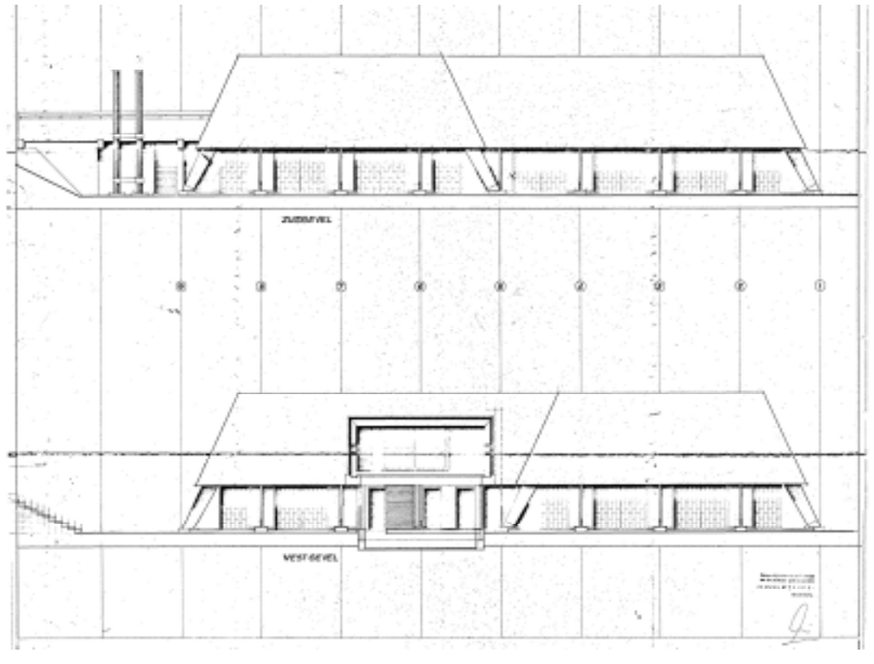


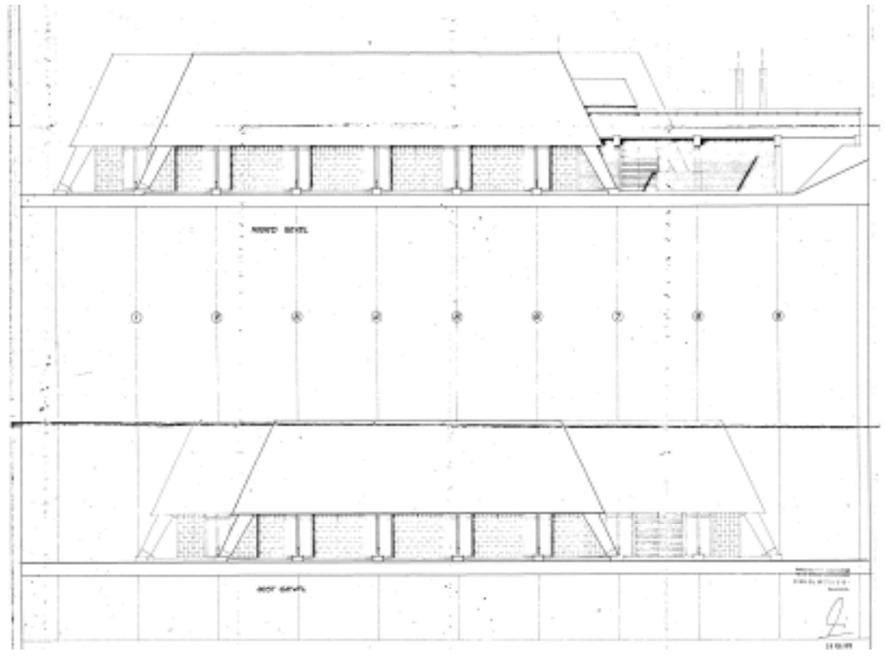
verdieping

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN









doorsnede en gevels

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

appartementen

Parkeernormen

Voor parkeren op eigen terrein gelden niet per definitie rekenwaarden van 1. Een parkeerplaats op eigen terrein telt mee als:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Rekenwaarde	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter lang
Lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit min. 10 meter lang
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5 meter lang
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10 meter lang
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed
Zeer lange oprit zonder garage	2	1,4	oprit minimaal 12 meter
Zeer lande oprit, minimaal 12 meter, met garage	3	1,7	oprit minimaal 12 meter

Garage moet ook gelezen worden als carport.

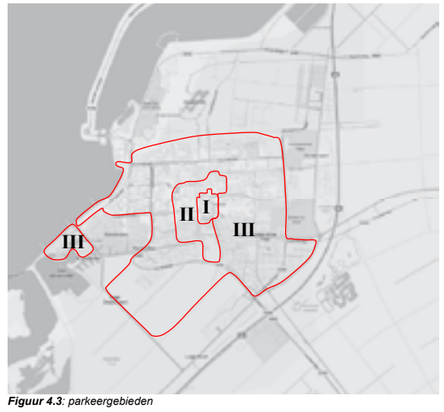
Als gemeente kunnen en zullen we in elk geval 0,3 parkeerplaats van het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanleggen (=parkeren bezoekers). De overige parkeerplekken zullen als vertrekpunt op eigen terrein gesitueerd moeten worden.

Bij het indienen van een schetsplan zal de inschrijver op de tekening moeten aangeven hoe de parkeervoorzieningen per woning worden gerealiseerd.

P-norm: 1.8

Gebieden
De parkeerbehoefte per woning blijkt ook afhankelijk te zijn van de ligging in de stad. Grofweg kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte nabij het centrum lager dan gemiddeld en aan de randen van de stad hoger dan gemiddeld. Op basis van de voorgaande gegevens is een gebiedsindeling gemaakt, die wordt gebruikt als basis voor het capaciteitsbeleid. Binnen een gebied wordt de parkeerbehoefte gespecificeerd per woningtype.

I: Centrum Lelystad
II: Schil rondom centrum
III: Overig stedelijk gebied
IV: Overige gebieden binnen Gemeente Lelystad



***Figuur 4.3**: parkeergebieden*

Parkeernormen
De Gemeente Lelystad wil zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid in alle woongebieden. Het sturingsinstrument hiervoor is het voorschrijven van parkeernormen. Momenteel worden per bestemmingsplan ad hoc regels voor parkeernormen opgesteld. In de praktijk ontbreekt een eenduidig beleid en soms ontbreken zelfs de parkeernormen.

7 Uitwerking regels parkeernormen

7.1 Parkeernormen wonen

De parkeernormen voor woongebieden zijn afhankelijk van het gebied, zoals in hoofdstuk 4 gedefinieerd en de waarde van de woning. In tabel 7.1 zijn de normen weergegeven. Deze normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW en gekalibreerd op de Lelystadse situatie.

***Tabel 7.1:** Parkeernormen per gebied en woningtype*

gebied	woningtype	parkeernorm
gebied I: centrum	goedkoop	1,2
	middelduur	1,3
	duur	1,6
gebied II: schil rondom centrum	goedkoop	1,4
	middelduur	1,6
	duur	1,7
gebied III: overig stedelijk gebied	goedkoop	1,6
	middelduur	1,8
	duur	2,0
gebied IV: overige gebieden	goedkoop	1,8
	middelduur	2,0
	duur	2,0

De parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen weer dat per woning moet worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt onderstaande rekenmethodiek.

Rekenmethodiek
In beginsel moet per nieuw te bouwen woning het in de tabel genoemde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden aangelegd.

Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein
Indien er parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen worden gerealiseerd, mogen deze plaatsen als parkeercapaciteit worden meegerekend volgens de rekenwaarden, zoals opgenomen in tabel 7.2.

religiegebouw

parkeren per	per	binnen de bebouwde kom	buiten de bebouwde kom	aandeel bezoekers	opmerkingen
begraafplaats	(deels) gelijktij-dige plechtig-heid	36,6	36,6	97%	
religiegebouw	zitplaats	0,2	n.v.t.		1)
verpleeg- en verzorgingstehuis	wooneenheid	0,7	n.v.t.	60%	

1) Van deze functie kunnen alleen globale parkeernormen gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

300 bezoekers x 0,2 = 60P

7.2 Fietsparkeernormen Stadshart

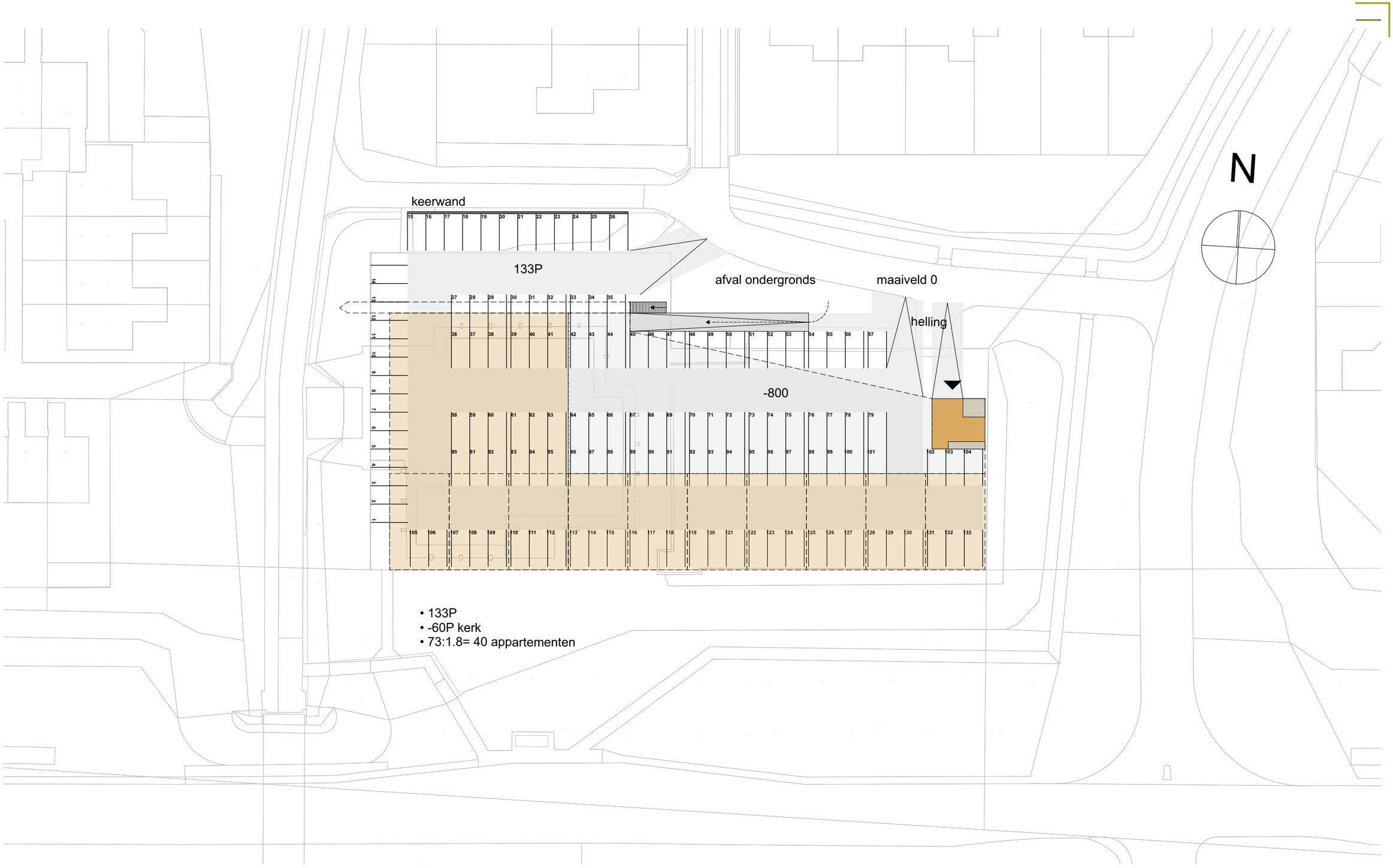
Voor de publieksfuncties in het Stadshart zijn fietsparkeernormen opgesteld. Deze normen geven de minimale hoeveelheid fietsklemmen aan, die in de nabijheid van de voorzieningen aanwezig moeten zijn. De normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW, gecalibreerd voor de Lelystadse situatie aan de hand van een in 2007 uitgevoerd parkeeronderzoek in het Stadshart.

***Tabel 7.4:** fietsparkeernormen Stadshart*

Functie	parkeernorm	per	
Bezoekers woningen	0,15	1	woning
Detailhandel	3,00	100	m^2 bvo
Kantoren	0,40	100	m^2 bvo
Theater	0,16	1	zitplaats
Sociaal-culturele voorz.	2,50	100	m^2 bvo
Horeca	3,00	100	m^2 bvo
Leisure	2,00	100	m^2 bvo
Bibliotheek	2,50	100	m^2 bvo
Dienstverlening	3,00	100	m^2 bvo
Markt	3,00	100	m^2 bvo

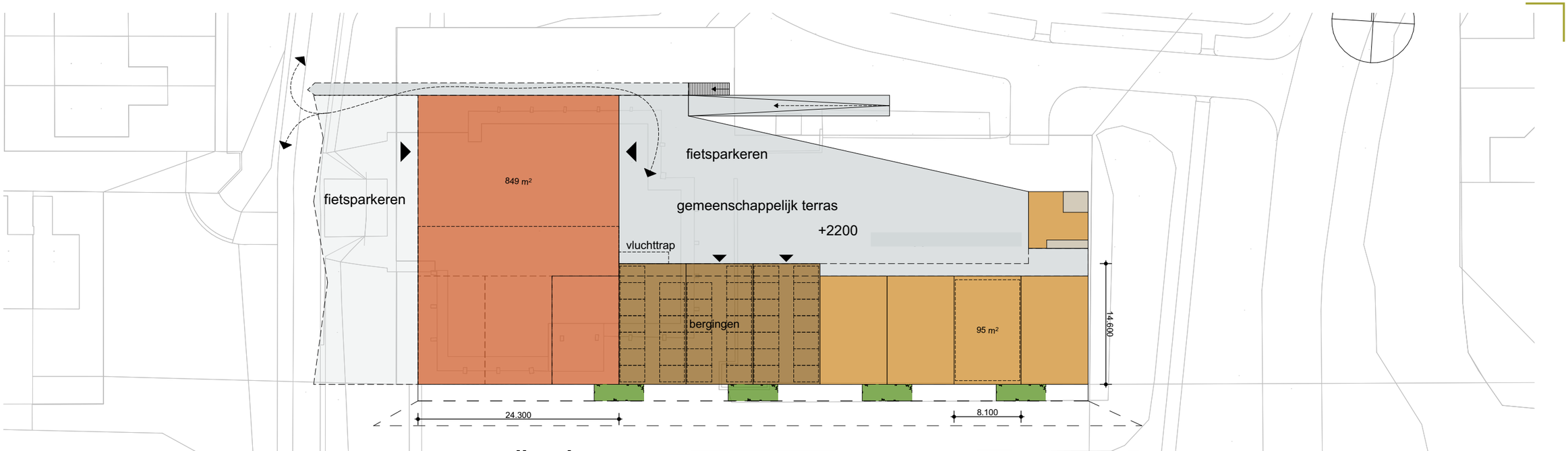
P-norm

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN

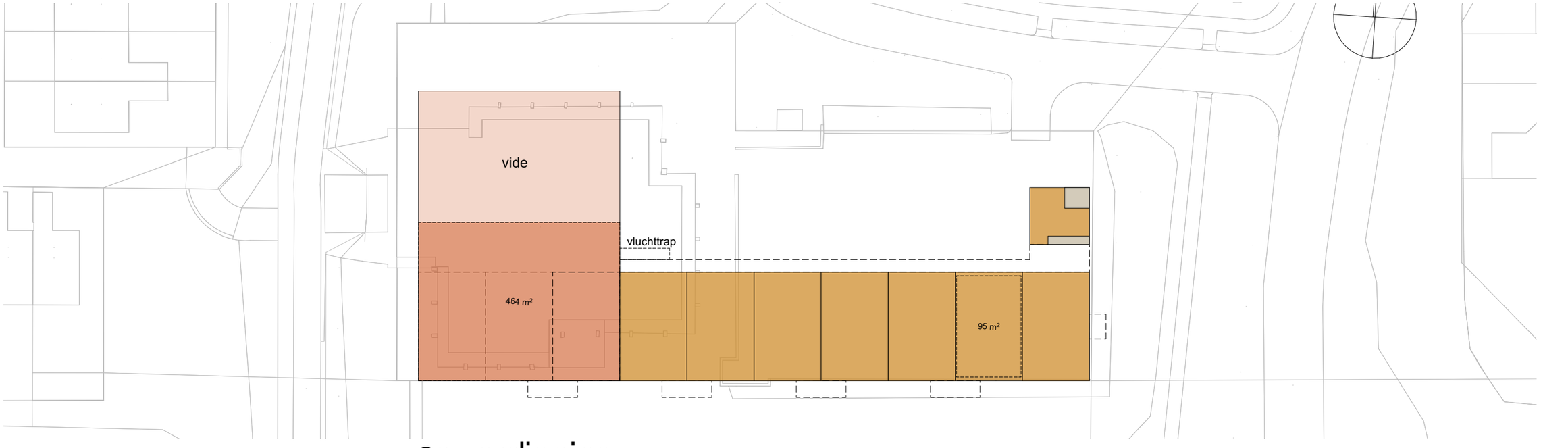


situatie 1:500 133P

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN



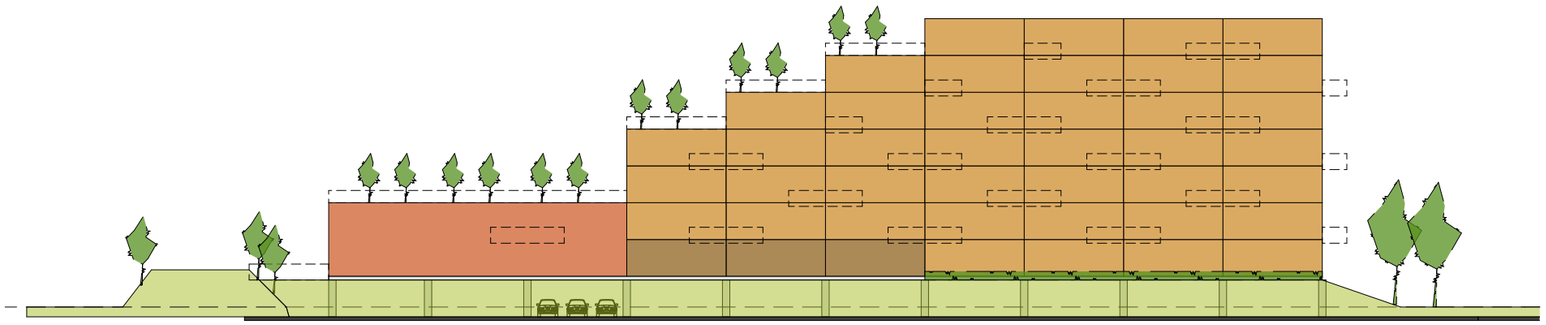
1e verdieping

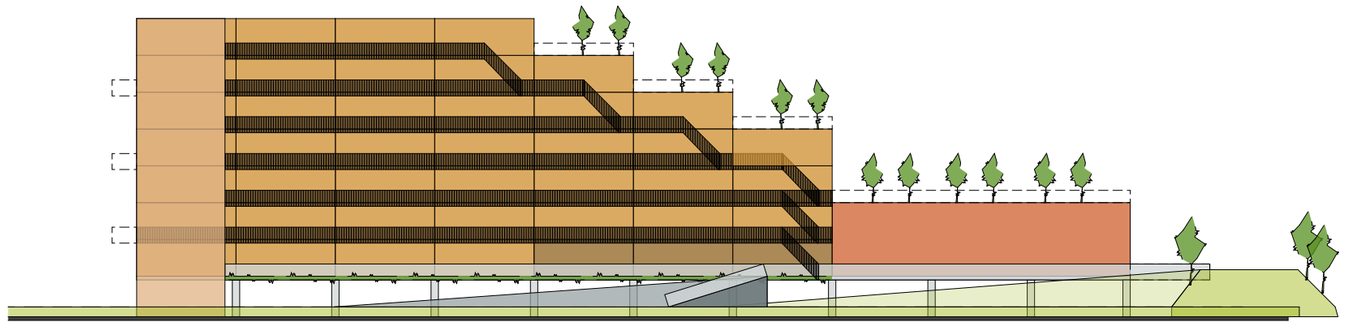


2e verdieping

kerk & 40 appartementen 1:500

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN





gevels 1:500

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN



3d

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ARCHITECTEN









3d

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ARCHITECTEN



3d

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN

Het Anker
Lelystad

Ready for Living
projectontwikkeling

KLOMPENBURG
BOUW

V M E Z
ARCHITECTEN



KARVEEL 33
HET ANKER







De Christelijke Gereformeerde Kerk en Nederlands Gereformeerde Kerk van Lelystad

Adres: Karveel 33-01, 8231 PA, Lelystad

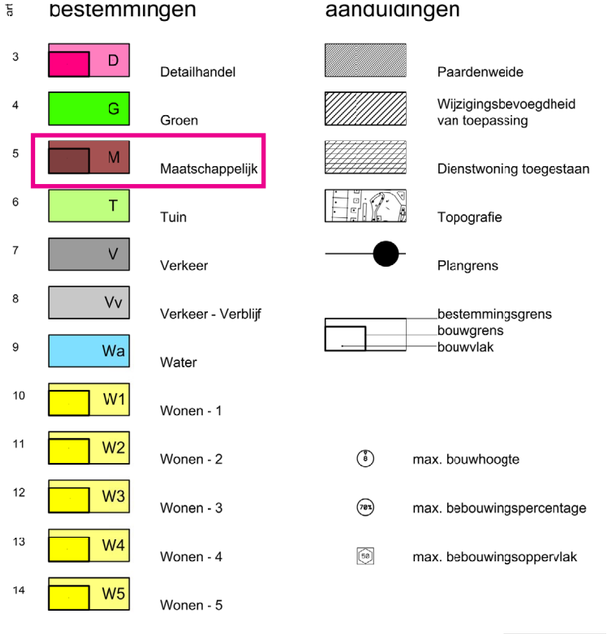
De Christelijke Gereformeerde Kerk

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN





Artikel 5. Maatschappelijk

5.1. Bestemmingsomschrijving
De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
1. onderwijsdoeleinden;
2. sociaal-/culturele en welzijnsdoeleinden;
3. sociaal-/medische doeleinden;
4. religieuze doeleinden;
met daaraan ondergeschikt:

b. wegen, straten en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3. Ontheffing van de bouwregels
Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. ten hoogste 20% van de gebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
2. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde;
3. het bouwvlak niet reeds voorzien is van een maximaal bebouwingspercentage.

5.4. Gebruiksregels

5.4.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;

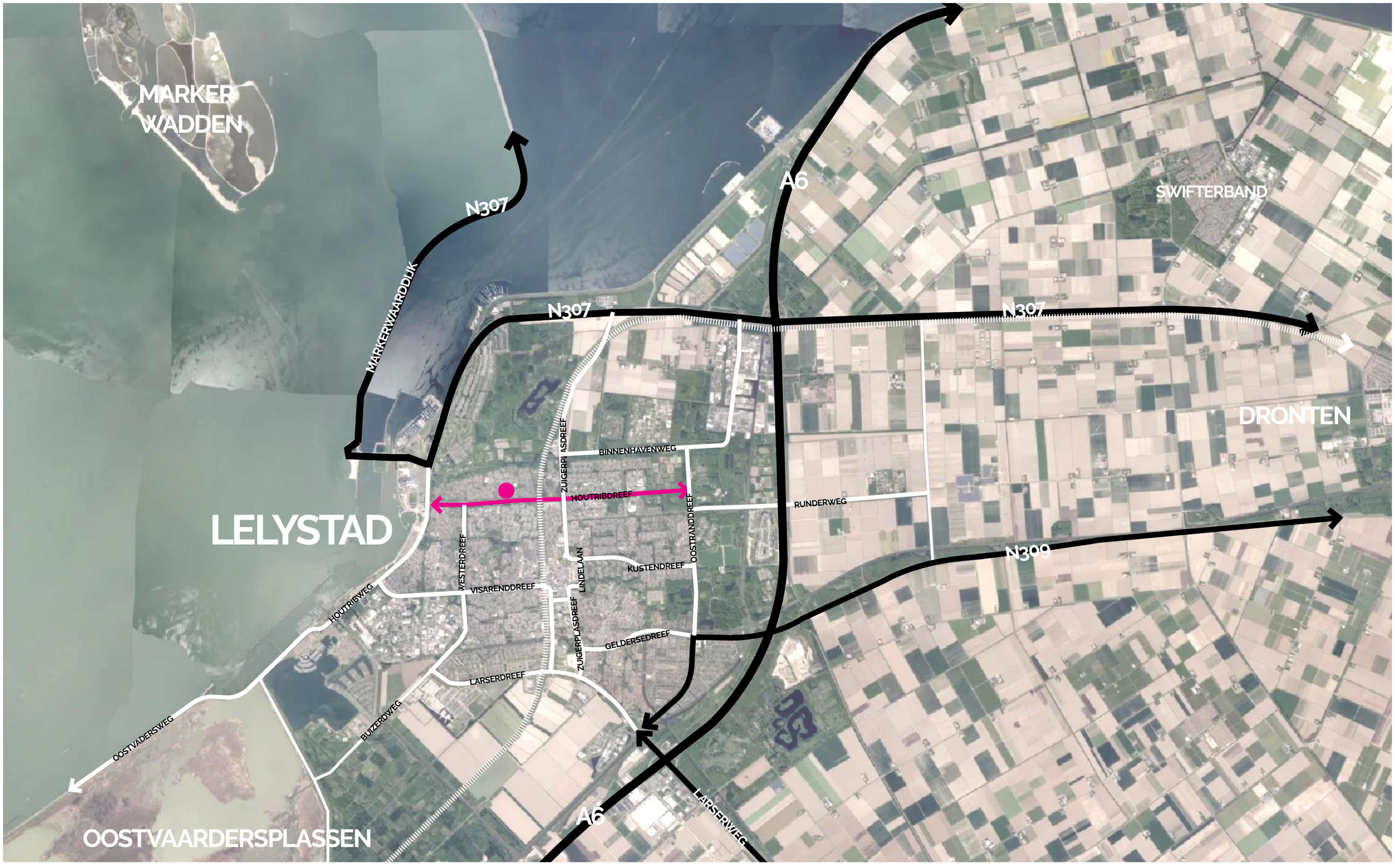
5.4.2. Meest doelmatig gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- bestemming Maatschappelijk
  maximale bouwhoogte: 8 meter

plankaart

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ReadyforLiving projectontwikkeling
VMEZ ARCHITECTEN

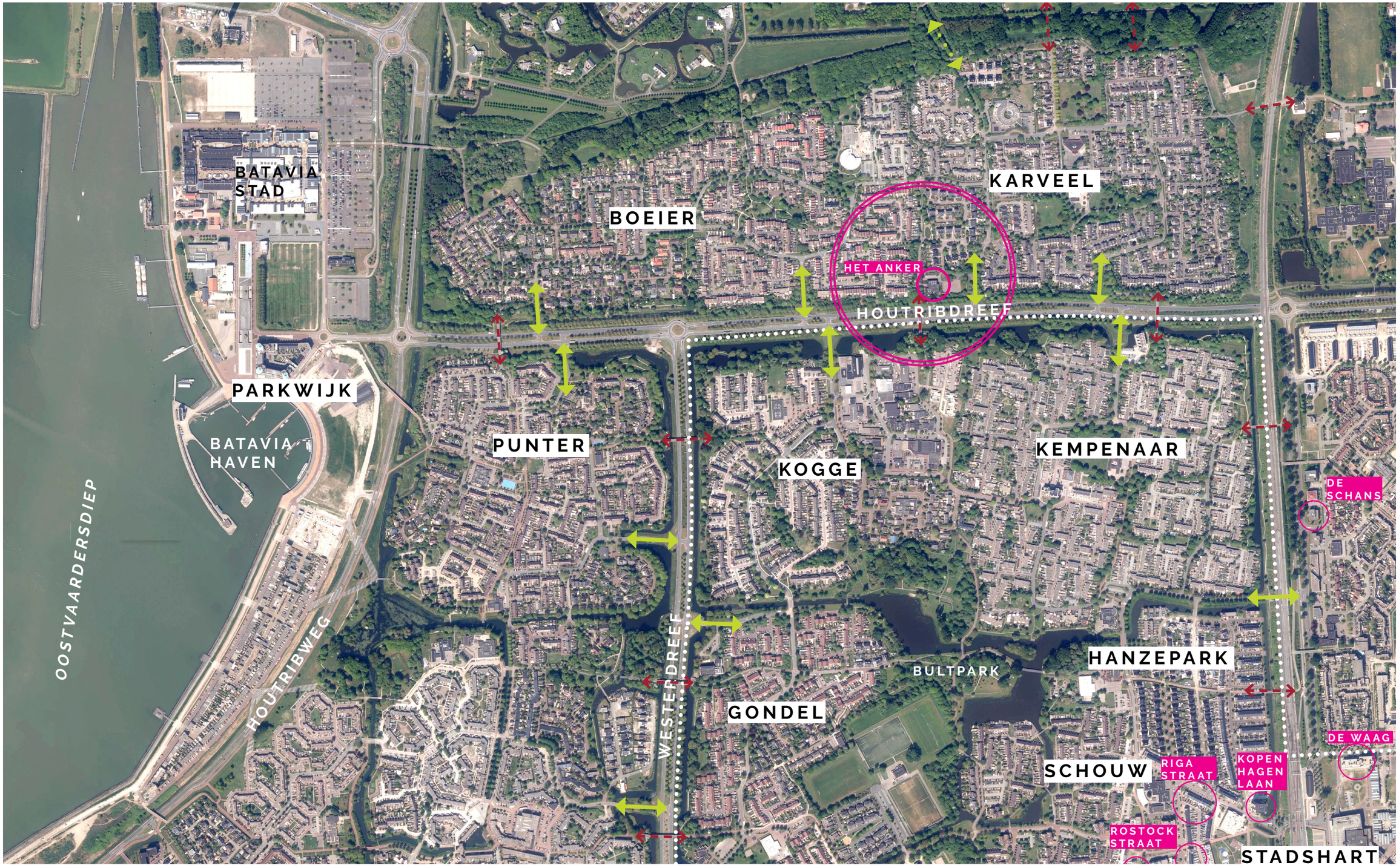


Lelystad

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN

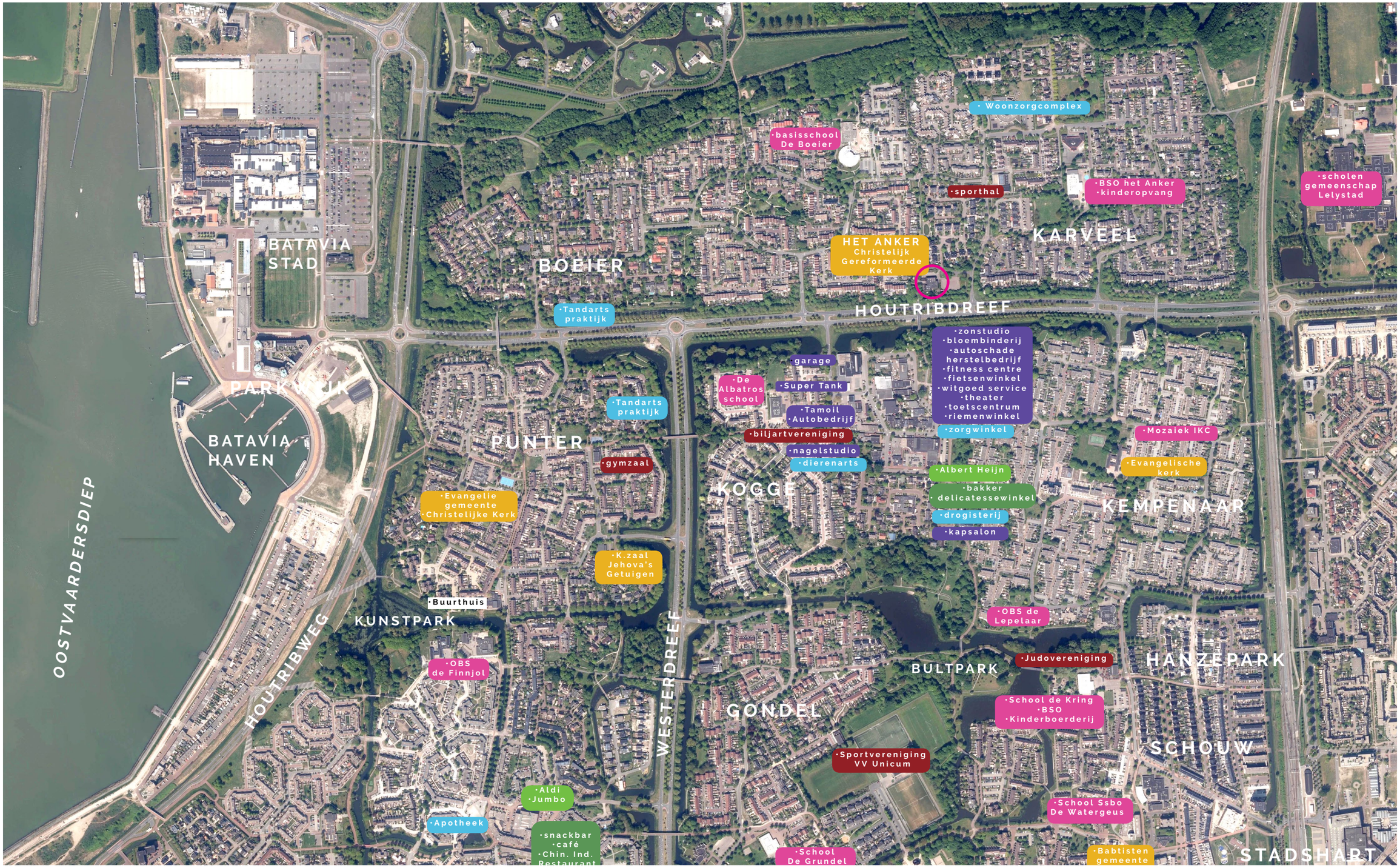


Lelystad Noord-West

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN



Lelystad Noord-West voorzieningen

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

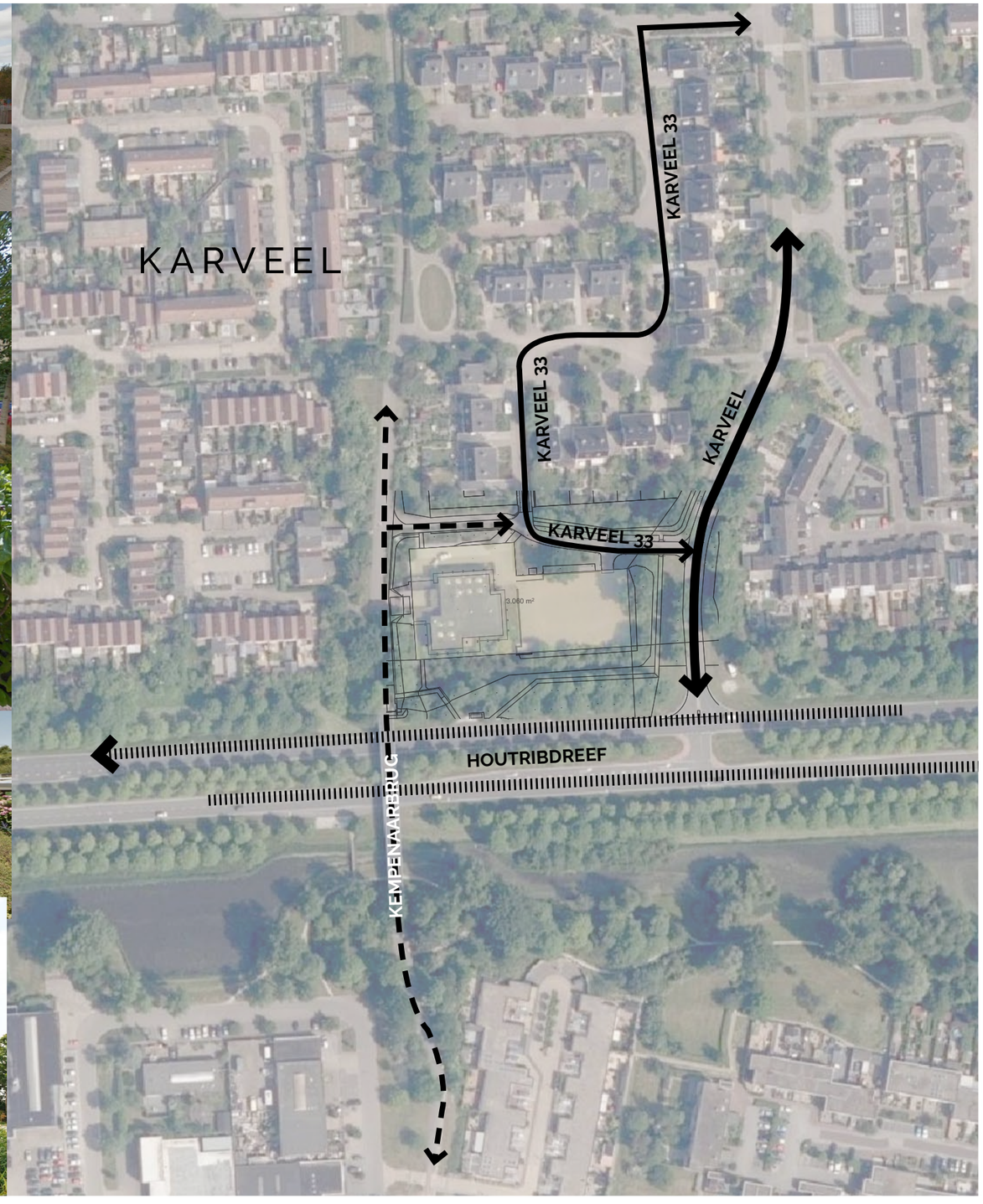
V M Ξ Z ARCHITECTEN





















omgeving

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN









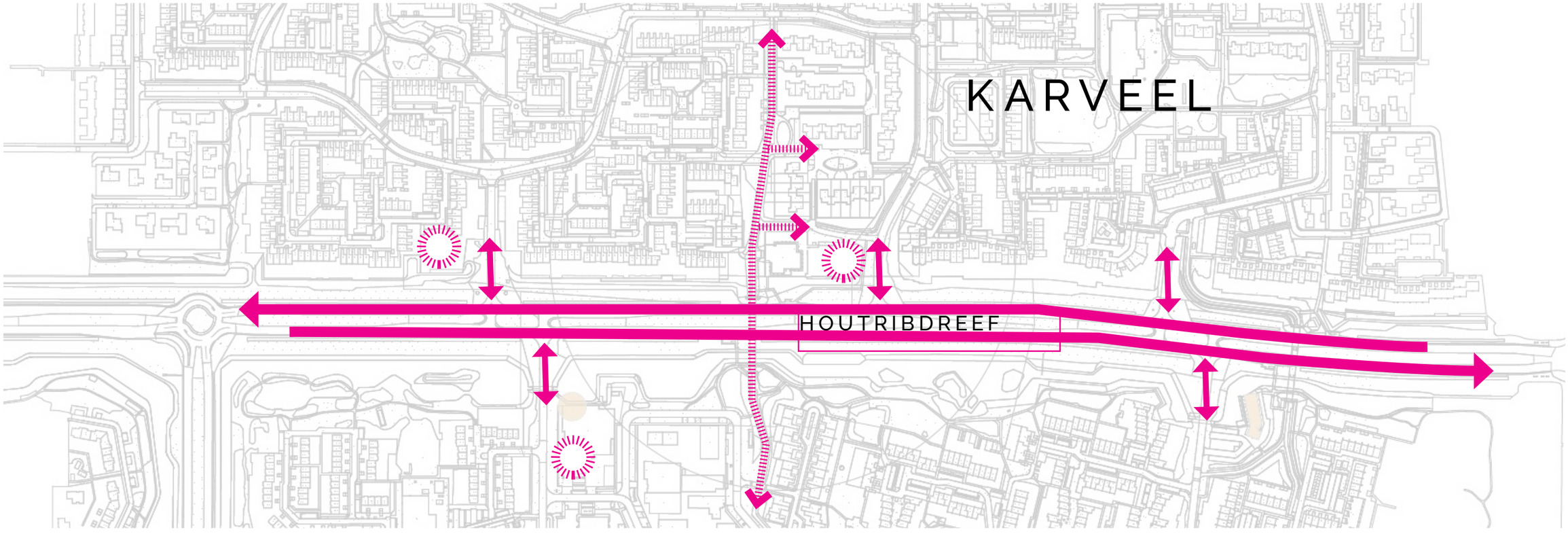




oriëntatiepunten kunnen helpen bij plaatsbepaling

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl





markeren wijkentree aan de Houtribdreef

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN

appartementen

Parkeernormen

Voor parkeren op eigen terrein gelden niet per definitie rekenwaarden van 1. Een parkeerplaats op eigen terrein telt mee als:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Rekenwaarde	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter lang
Lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit min. 10 meter lang
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5 meter lang
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10 meter lang
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed
Zeer lange oprit zonder garage	2	1,4	oprit minimaal 12 meter
Zeer lande oprit, minimaal 12 meter, met garage	3	1,7	oprit minimaal 12 meter

Garage moet ook gelezen worden als carport.

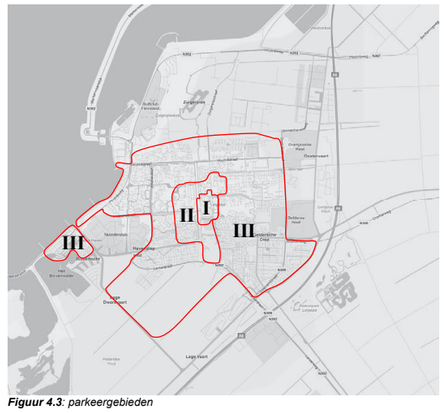
Als gemeente kunnen en zullen we in elk geval 0,3 parkeerplaats van het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanleggen (=parkeren bezoekers). De overige parkeerplekken zullen als vertrekpunt op eigen terrein gesitueerd moeten worden.

Bij het indienen van een schetsplan zal de inschrijver op de tekening moeten aangeven hoe de parkeervoorzieningen per woning worden gerealiseerd.

P - norm = 1 : 1.8

Gebieden
De parkeerbehoefte per woning blijkt ook afhankelijk te zijn van de ligging in de stad. Grofweg kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte nabij het centrum lager dan gemiddeld en aan de randen van de stad hoger dan gemiddeld. Op basis van de voorgaande gegevens is een gebiedsindeling gemaakt, die wordt gebruikt als basis voor het capaciteitsbeleid. Binnen een gebied wordt de parkeerbehoefte gespecificeerd per woningtype.

I: Centrum Lelystad
II: Schil rondom centrum
III: Overig stedelijk gebied
IV: Overige gebieden binnen Gemeente Lelystad



***Figuur 4.3**: parkeergebieden*

Parkeernormen
De Gemeente Lelystad wil zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid in alle woongebieden. Het sturingsinstrument hiervoor is het voorschrijven van parkeernormen. Momenteel worden per bestemmingsplan ad hoc regels voor parkeernormen opgesteld. In de praktijk ontbreekt een eenduidig beleid en soms ontbreken zelfs de parkeernormen.

7 Uitwerking regels parkeernormen

7.1 Parkeernormen wonen

De parkeernormen voor woongebieden zijn afhankelijk van het gebied, zoals in hoofdstuk 4 gedefinieerd en de waarde van de woning. In tabel 7.1 zijn de normen weergegeven. Deze normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW en gekalibreerd op de Lelystadse situatie.

***Tabel 7.1:** Parkeernormen per gebied en woningtype*

gebied	woningtype	parkeernorm
gebied I: centrum	goedkoop	1,2
	middelduur	1,3
	duur	1,6
gebied II: schil rondom centrum	goedkoop	1,4
	middelduur	1,6
	duur	1,7
gebied III: overig stedelijk gebied	goedkoop	1,6
	middelduur	1,8
	duur	2,0
gebied IV: overige gebieden	goedkoop	1,8
	middelduur	2,0
	duur	2,0

De parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen weer dat per woning moet worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt onderstaande rekenmethodiek.

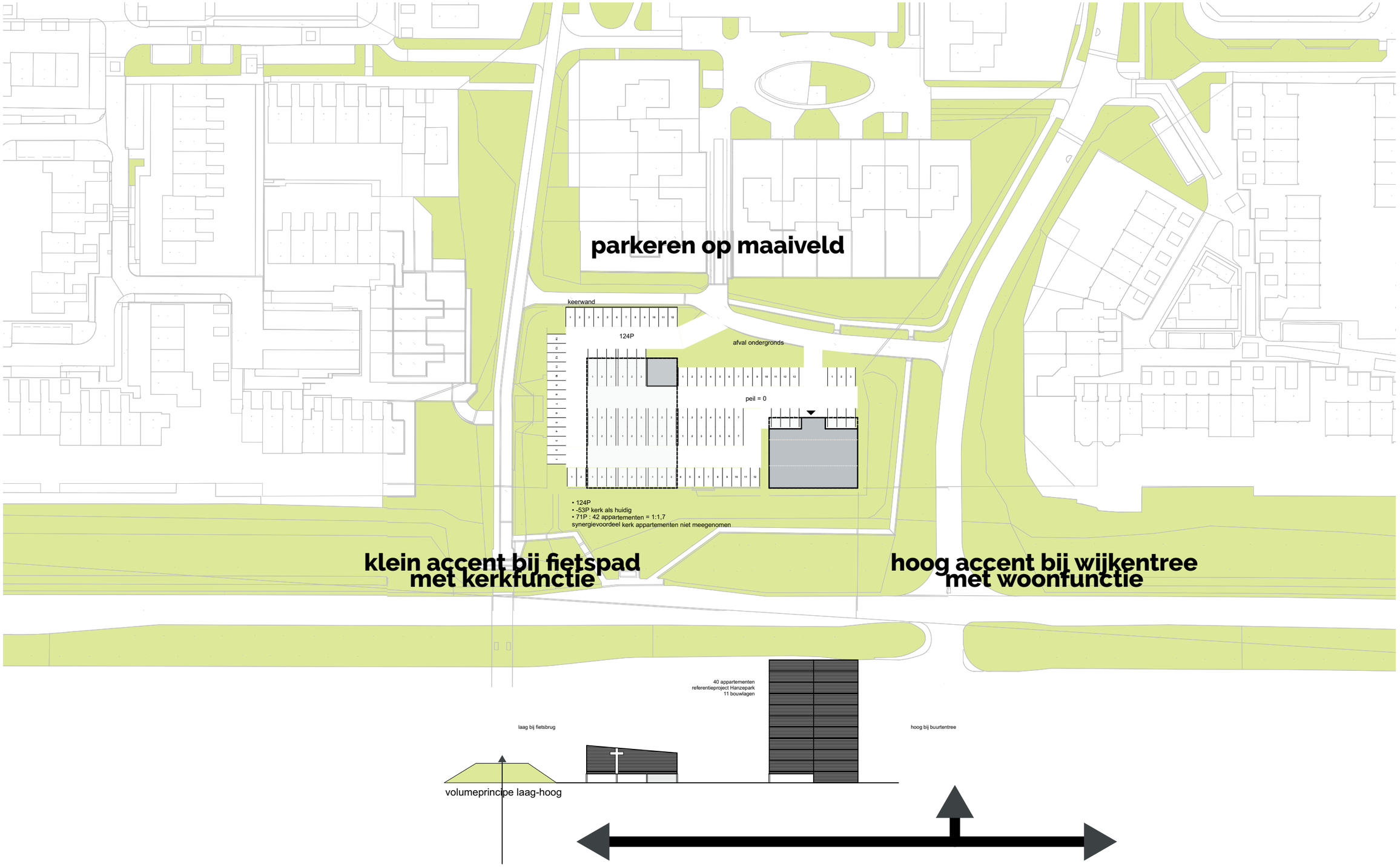
Rekenmethodiek
In beginsel moet per nieuw te bouwen woning het in de tabel genoemde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden aangelegd.

Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein
Indien er parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen worden gerealiseerd, mogen deze plaatsen als parkeercapaciteit worden meegerekend volgens de rekenwaarden, zoals opgenomen in tabel 7.2.

kerk
in de huidige situatie zijn 53 parkeerplaatsen

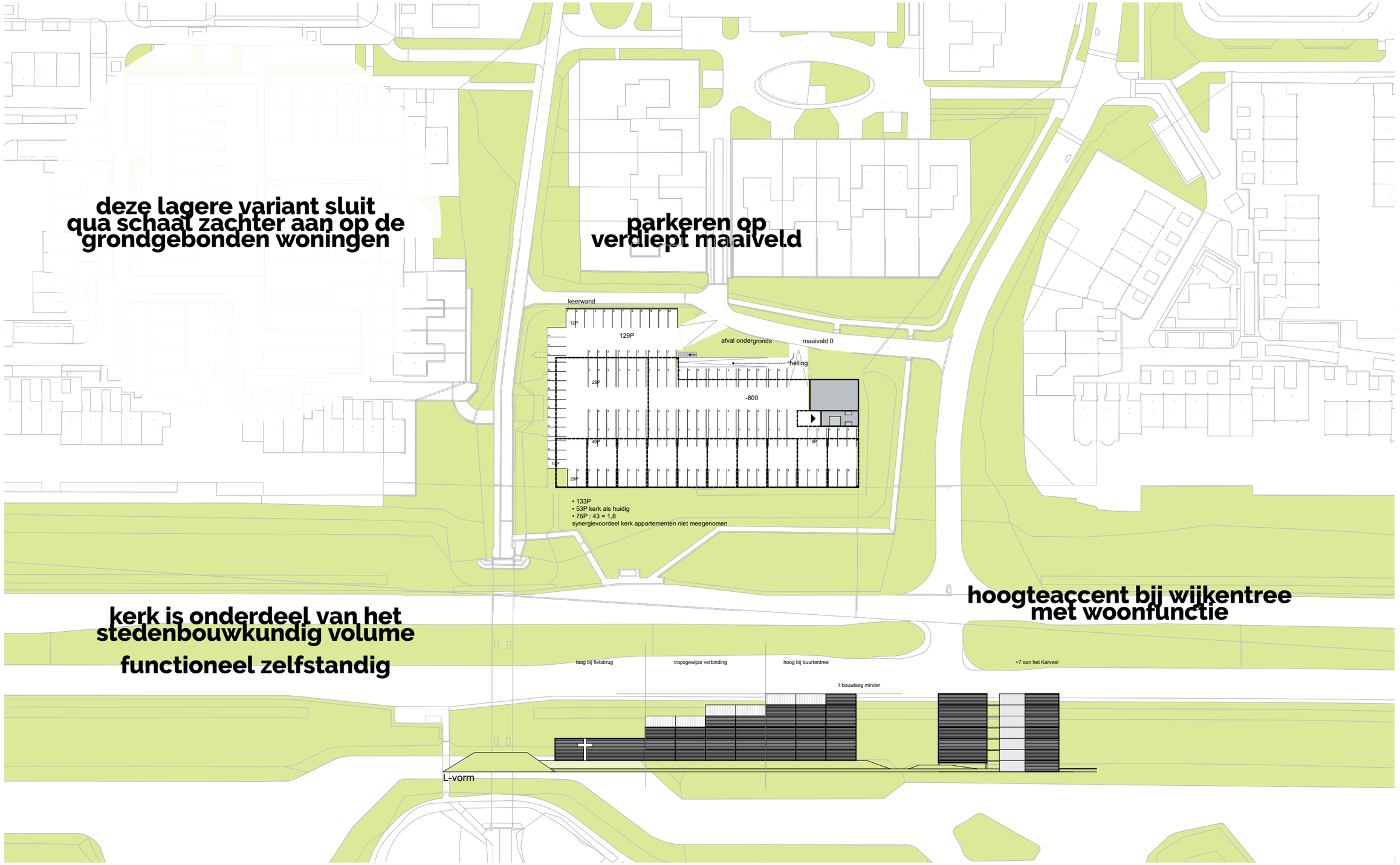
P-norm

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl



variant 1 - 2 losse volumes 1:1000

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN



variant 2 - trapvormig gebouw 7 lagen 1:1000

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN

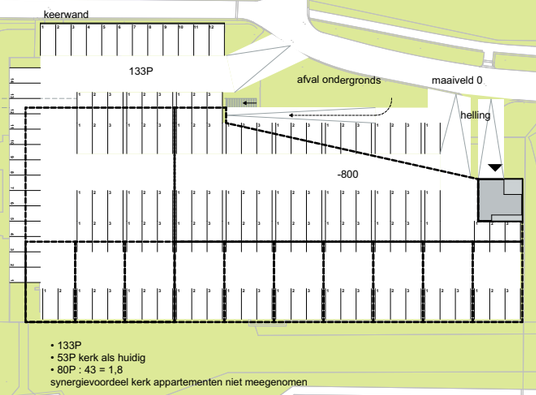
deze lagere variant houdt meer
afstand tot de noordelijke woningen

dit is onze voorkeursvariant

het gebouw maakt een mooi
hoogteaccent bij de wijkentree
en bouwt af naar de fietsbrug

de trapvorm is een boeiende
hoofdvorm die daarmee een eigen
karakter geeft aan deze plek

parkeren op
verdiept maaiveld

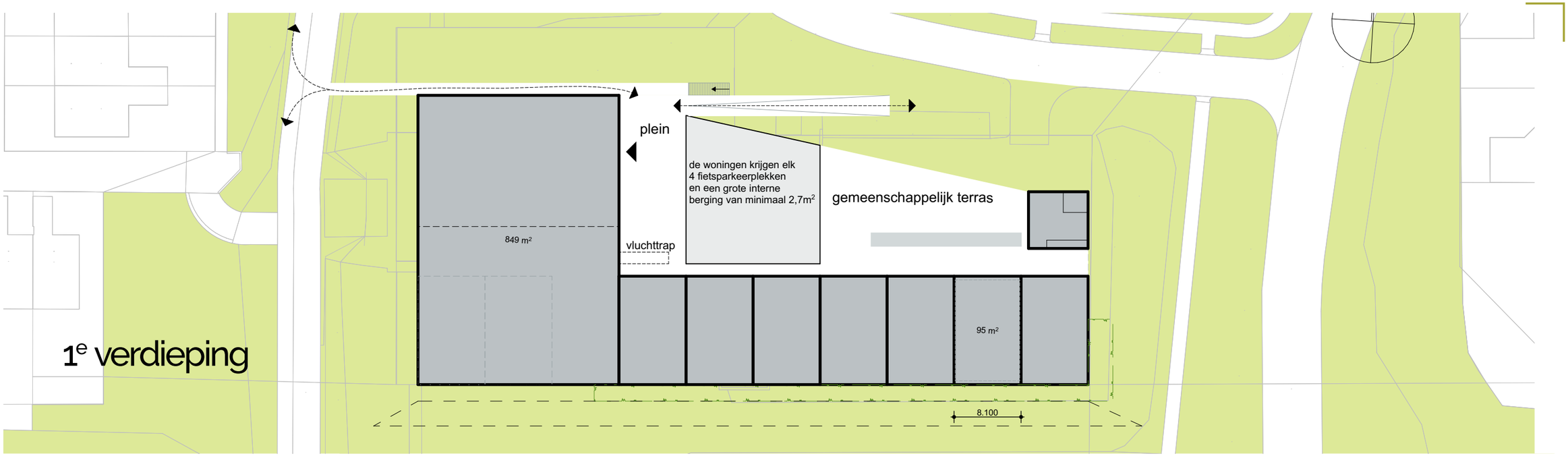


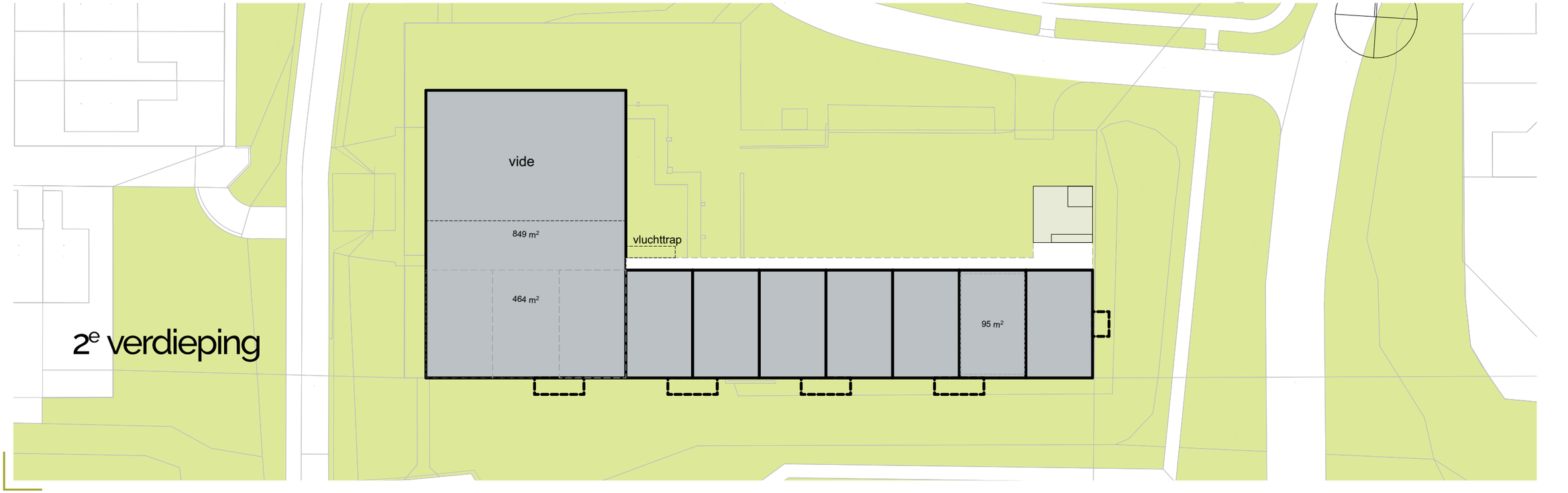
kerk is onderdeel van het
stedenbouwkundig volume
functioneel zelfstandig

hoogteaccent bij wijkentree
met woonfunctie

variant 3 - trapvormig gebouw 8 lagen 1:1000

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN

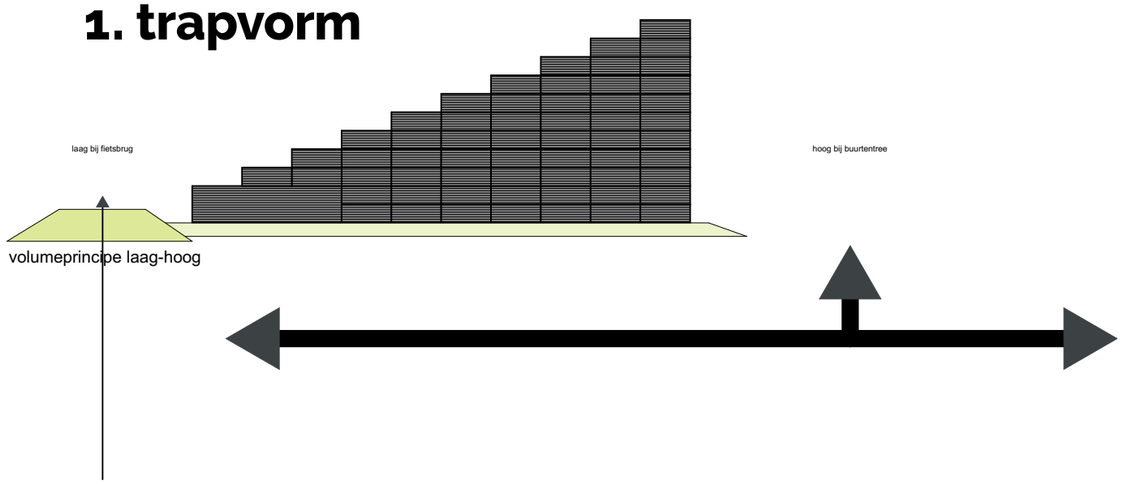




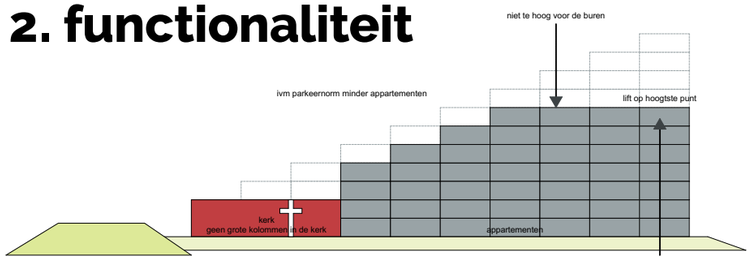
plattegrond 43 appartementen & kerk 1:500

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN

1. trapvorm

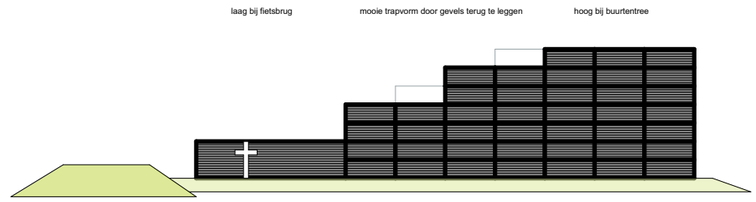


2. functionaliteit

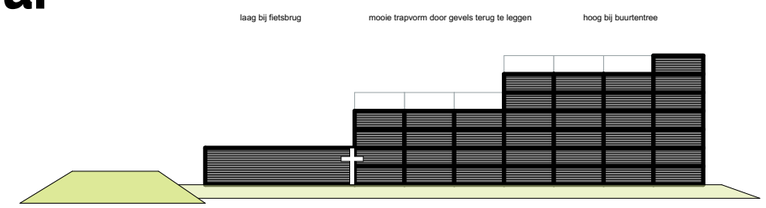


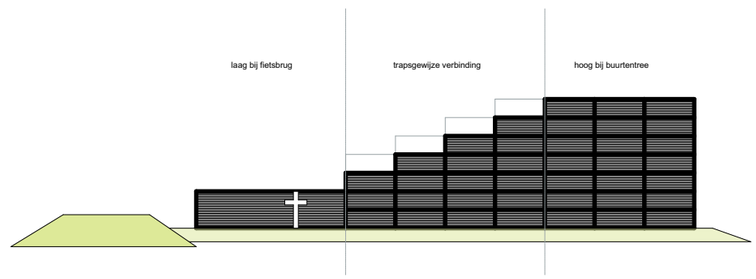
de kerk zelfstandig links als onderdeel
van het stedenbouwkundig volume

combinatie van vorm & functie



voorkeur





studie naar heldere trapvorm

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
ARCHITECTEN



Houtribdreef

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN



Karveel

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN



vogelvlucht binnenzijde

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl



3d

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

V M E Z ARCHITECTEN

21 maart



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

21 juni
(langste dag)



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

21 september



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

21 december
(kortste dag)



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



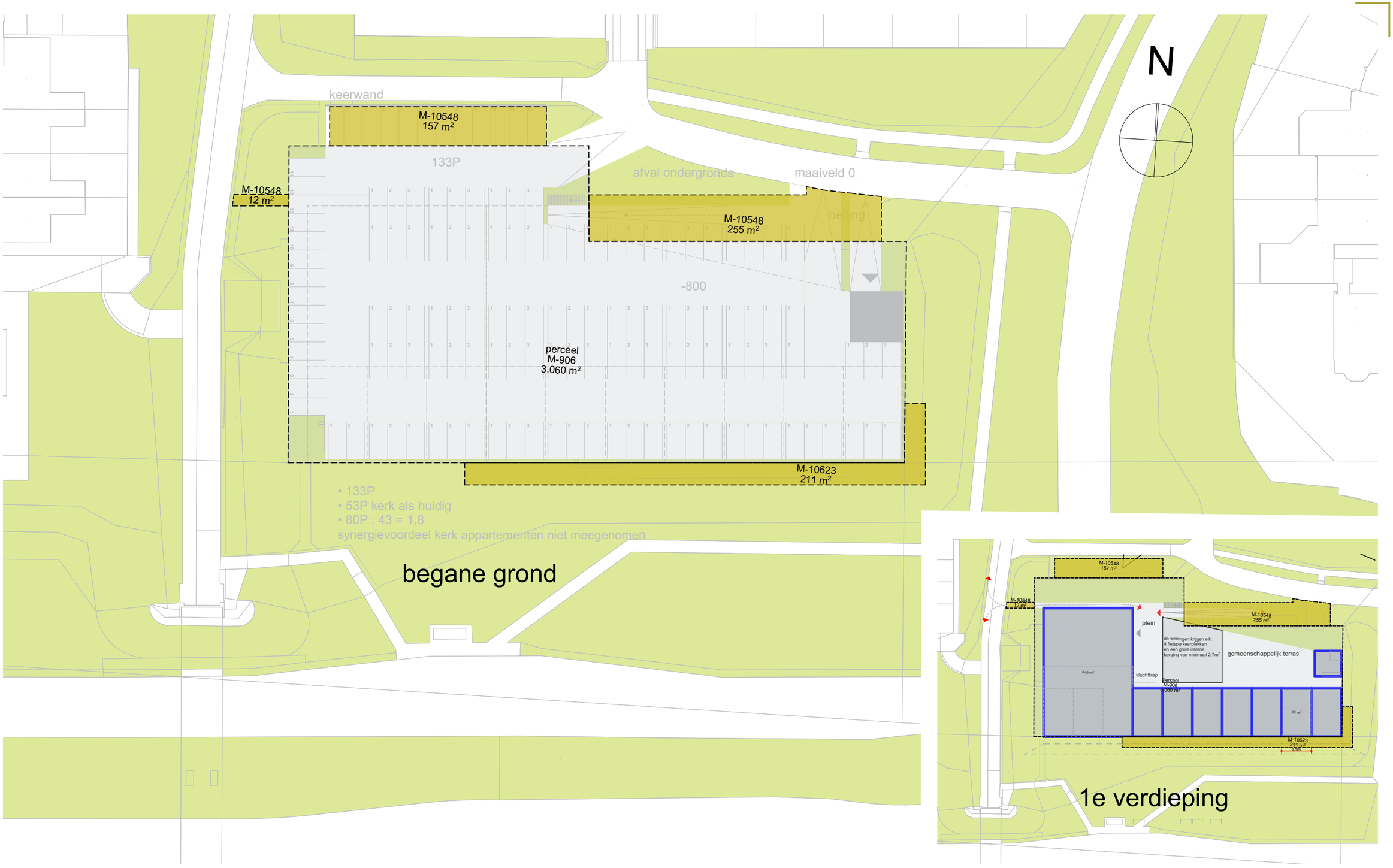
18.00 uur

schaduwstudie

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

V M E Z ARCHITECTEN



eigendommen

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

ReadyforLiving projectontwikkeling

VMEZ ARCHITECTEN

2022 jan/feb	2 maanden	overeenstemming programma / ontwerp	• stedenbouwkundig ontwerp • informeren buurt • onderzoeken
mrt/april	2 maanden	voorbereiden ruimtelijke procedure	
mei t/m okt	6 maanden	opstarten ruimtelijke procedure 8 weken - bouwaanvraag loopt tijdens de ruimtelijke procedure zodra de ruimtelijke procedure is afgerond, kan ook een bouwvergunning worden verleend	• gebouw ontwerp • verkoopstukken • bouwaanvraag stukken
nov. 2023		start bouw	

globale planning

Dr. Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

Ontwikkel Combinatie Karveel B.V.
T.a.v. de heer
Pascalweg 11b
8071 SE Nunspeet

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
			13 december 2021
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**
			4482

onderwerp
Afsluiten adviesaanvraag

Geachte heer

Op 17 september 2021 hebben wij uw adviesvraag ontvangen voor oprichten van een kerk en 40 appartementen gelegen aan de karveel 33 01. Uw adviesaanvraag is geregistreerd onder nummer: 4482. Over de voortgang van de behandeling van uw adviesaanvraag delen wij u het volgende mede;

Ontbrekende gegevens
In onze brief van 21 oktober 2021 hebben wij u verzocht nog aanvullende gegevens in te dienen voor de beoordeling om een principe uitspraak te kunnen doen. Op 28 oktober 2021 heeft een digitaal overleg plaatsgevonden waarin u tezamen met de afvaardiging van het kerkbestuur (de heer heeft aangegeven er voor te kiezen op dit moment de gevraagde informatie niet in te dienen omdat in het proces nu alleen de vraag werd gesteld of het college in principe wil meewerken aan een wijziging of afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de bestemming ‘maatschappelijk’ naar ‘gemengd’ zodat ook woningbouw op deze locatie mogelijk is naast een herbouw van het kerkgebouw.

Vervolgens heeft er op donderdag 18 november 2021 nog een overleg plaatsgevonden met wethouder en collega . Daar is nog eens bevestigd dat het college een positieve grondhouding heeft voor wat betreft eventuele woningbouwontwikkeling op deze locatie. Daadwerkelijke toestemming is afhankelijk van de beoordeling van de in te dienen plannen en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Communicatie
Met betrekking tot de communicatie naar de omwonenden is afgesproken dat het team communicatie van de gemeente zou meelezen met het persbericht en de eventuele bewonersbrief. In het overleg van 18 november jl. was al aangegeven de gemeente niet zelf een persbericht zou uitbrengen omdat het nu om een particulier initiatief gaat en in deze fase van het proces de gemeente niet aan zet is.

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Adviesaanvraag niet verder behandelen
Zowel in het overleg van 18 november jl. met de wethouder als heden telefonisch met ondergetekende besproken wordt er door u binnenkort een nieuw verzoek / plan ingediend via het loket Nieuwe Initiatieven. Deze huidige adviesaanvraag wordt door ons afgesloten.

Voor het behandelen van een adviesaanvraag zijn leges verschuldigd. De behandeling van dit schetsplan kost € 45,50. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een gespecificeerde factuur.

Informatie
Voor vragen of meer informatie kunt u terecht bij de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen, de heer , op werkdagen het beste te bereiken op telefoonnummer 140320, of via email op

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen,

Ontwikkel Combinatie Karveel B.V.
Pascalweg 11b
8071 SE Nunspeet

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
			20 september 2021
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**
			4482

onderwerp
Ontvangstbevestiging

Geachte heer

Hierbij delen wij u mee dat wij uw aanvraag voor het oprichten van een kerk en van 40 appartementen op het perceel karveel 33 01 op 17 september 2021 hebben ontvangen.

U ontvangt van ons binnenkort een uitgebreide brief waarin u wordt geïnformeerd over de behandeling van uw aanvraag.
Gezien de enorme toename van aanvragen, duurt de afhandeling langer dan gebruikelijk. We doen er alles aan om u zo snel mogelijk te helpen.

Als u contact met ons wilt opnemen over deze aanvraag stuur dan een mail aan wabo@lelystad.nl.
Wij verzoeken u het bovenstaande dossiernummer hierbij te vermelden.

Hoogachtend,

medewerker van het team Wabo en bestemmingsplannen

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Ontwikkel Combinatie Karveel B.V.
T.a.v. de heer
Pascalweg 11b
8071 SE Nunspeet

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
			21 oktober 2021
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**
			4482

onderwerp
Verzoek om aanvulling

Geachte heer

Op 17 september 2021 hebben wij uw adviesvraag ontvangen voor het oprichten van een kerk en van 40 appartementen gelegen aan de Karveel 33 01. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer: 4482.

Aanvullingen
U heeft per mail van 29 september 2-2021 aanvullingen ingediend met betrekking tot type woningen, prijsklasse en planning.

Beoordeling
Wij hebben de adviesaanvraag inmiddels beoordeeld.
Naar aanleiding van de diverse beoordelingen zijn er vragen en onduidelijkheden (zie onderstaande punten) waardoor er nog niet een principe uitspraak kan worden gedaan over de adviesaanvraag.
Bij een ontwikkeling van deze omvang / impact dienen we zorgvuldig te werk te gaan.

Welstand
De locatie is gelegen als object met architectonische welstand (A6 welstandsnota).
De mogelijkheid om een markant woongebouw te realiseren aan de Dreef is positief. De combinatie van een woongebouw met een kerk is bijzonder, wat is hier de visie over samenhang kerk/appartementen complex en stad. Indien mogelijk graag een aantal modellen/massastudies waarin de kerk zich mogelijk ook als losse bebouwing kan presenteren. Insteek met dakterrassen is mooi, hoe kan dit worden ‘opgevoerd’ in het plan?

Stedenbouw
De kerk is een zichtbaar object. Bij sloop en nieuwbouw dient te geschieden op een manier die recht doet aan de kwaliteit. Er is één (abstract) ontwerp gepresenteerd. De kerk is in het ontwerp niet zichtbaar meer. Is er onderzocht naar andere mogelijkheden waarbij de kerk als zichtbepalend

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

gebouw wordt gerealiseerd. Bijvoorbeeld het ontwerp gespiegeld met de kerk bij de ingang van de wijk.

Parkeren in relatie tot prijsklasse
De vraag is of de parkeernorm van 1.8 in deze reëel is te noemen. Immers de prijsklasse tot €750.000 is voor Lelystad vrij hoog lijkt dus “duur”, waardoor voor een deel van de appartementen mogelijk een hogere norm (bijv. 2.0) gehanteerd moet worden

Aankoop/opstalrecht gronden
In de advies aanvraag wordt gesproken over medewerking van de gemeenten voor het betrekken van een aantal groenstroken welke in eigendom zijn van de gemeente. Over welke groenstroken gaat dit?

Vervolg
Zoals heden per mail voorgesteld zal er op 28 oktober 2021 nog een teams overleg plaatsvinden waarin bovenstaande punten ter bespreking zijn.

Indienen aanvullende gegevens
De eventuele aanvullende gegevens moeten per email worden ingediend via: wabo@lelystad.nl. Wilt u daarbij in de onderwerpregel het dossiernummer 4482 vermelden? Dan kunnen wij de aanvulling snel in het juiste dossier registeren. Alvast hartelijk dank.

Informatie
Voor vragen of meer informatie kunt u terecht bij de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen, de heer op werkdagen het beste te bereiken op telefoonnummer 140320, of via email op

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen,

Onderwerp: FW: Product aanvraag "Nieuwe initiatieven" (221) ontvangen
Bijlagen: 2023 Karveel 33 Lelystad compact.pdf

Van: noreply@lelystad.nl <noreply@lelystad.nl>
Verzonden: donderdag 16 september 2021 16:18
Aan: nieuwe_initiatieven <nieuwe_initiatieven@lelystad.nl>
Onderwerp: Product aanvraag "Nieuwe initiatieven" (221) ontvangen

Formulier ontvangen

Details van het ingeleverde formulier	
Inleverdatum	16-9-2021 16:17:32
Product id	221
Product naam	Nieuwe initiatieven
Aantal bijlagen	1

Bijlage(n)

- 2023 Karveel 33 Lelystad compact.pdf (2.09 MB)

De volgende gegevens zijn ontvangen:

Overzicht van de ingevulde gegevens

Uw naam	
Naam bedrijf	Ontwikkel Combinatie Karveel BV
E-mailadres	
Telefoonnummer	
kvk nr.	
Geef een omschrijving van uw plan	Slopen verouderde Nederlands en Christelijk gereformeerde kerk 'Het Anker', op deze locatie realiseren een nieuwbouw van een kerk met zalen en circa 40 appartementen. Benodigde parkeerterrein onder de gebouwen op 800- Peil aanleggen. Hiermee zorgen we voor een nieuwe huisvesting van 'Het Anker' en gebruiken we de huidige, royale parkeervoorziening voor het creëren van nieuwe woningen. De parkeervoorziening wordt halfverdiept: een hogere kwaliteit voor de omgeving.
Wat is de locatie van uw initiatief? Stuur een kaartje mee van de locatie.	Karveel 33 01, Lelystad.
Bent u de grondeigenaar?	Nee

Wie is de grondeigenaar?	Particulier
Heeft u toestemming van de grondeigenaar om uw plan bij ons in te dienen?	Ja, stuurt u deze toestemming mee
Waarom is deze locatie geschikt?	‘Het Anker’ is de entree van de woonwijk Karveel. Karveel is een buurt uit de jaren ’80 met laagbouw. De kavel heeft een ruime ligging aan de Houtribdreef en kan dienen als een hoger landmark in de buurt. Daarnaast zijn er geen appartementen in deze buurt. Appartementen zijn goed voor de doorstroming in de buurt, ouderen en emptynesters - die wellicht wel willen verhuizen - kunnen dan een ander type woning betrekken in de voor hun bekende woonomgeving. Nieuwbouw geeft een impuls aan de uitstraling van de omgeving, zowel vanuit de buurt als vanaf de Houtribdreef. Het plan omvat veel groen en een mooi binnenplein.
Waarom in Lelystad?	De kerkgemeenschap, gevestigd in Lelystad, heeft een gebouw dat technisch aan vervanging toe is. Het vestigen van deze kerk in het MFA in de Botter is niet doorgegaan. Er wordt dus gekeken naar een oplossing op de huidige locatie, die in eigendom is van de kerk. Er bestaat nu de mogelijkheid om de kerk - die middenin de samenleving staat - ook middenin de samenleving te vestigen. De locatie wordt elke dag levendig door de realisatie van appartementen direct naast de kerk. Slim en meervoudig ruimtegebruik. Met dit plan zorgen we naast de nieuwe kerk voor circa 40 extra woningen in Lelystad. Op een locatie waarvan te verwachten is dat het de doorstroming in de omliggende buurten bevorderd. Een oplossing voor de krapte op de Lelystadse woningmarkt!
Wat is de meerwaarde voor de gemeente Lelystad m.b.t. dit initiatief?	Er is meerwaarde op verschillende vlakken: door het toevoegen van 40 extra appartementen bieden we een oplossing voor de druk op de Lelystadse woningmarkt. Appartementen zullen interessant zijn voor ouderen en emptynesters die nu in de buurt wonen en graag in de buurt willen blijven, maar dan gelijkvloers. Hierdoor ontstaat doorstroming en daarmee beschikbare woningen voor jonge gezinnen. Ook zijn de appartementen geschikt voor starters op de woningmarkt. Met dit plan is er een oplossing voor de huisvesting van kerk ‘Het Anker’. De kerk wordt behouden voor het Karveel en behoudt daarmee de sociale cohesie voor de buurt. De entrée van de wijk wordt stedenbouwkundig versterkt: een hoogteaccent door de nieuwe kerk en appartementen, omlijst door groen.
Hoeveel werkgelegenheid kent dit initiatief?	Tijdelijke werkgelegenheid in de vorm van de ontwikkeling van het plan (o.a. door Lelystadse ontwikkelaar In gerealiseerde toestand is er geen verschil met de huidige situatie.
Hoe is de financiële haalbaarheid van dit initiatief?	Het initiatief lijkt financieel haalbaar in zichzelf.
Wat kan de gemeente doen om u te helpen bij deze ontwikkeling?	De gemeente Lelystad kan ons faciliteren bij de benodigde vergunningen. Om ons plan te kunnen realiseren zijn een aantal groenstroken rondom de kerklocatie nodig. Deze zijn momenteel eigendom van de gemeente Lelystad. Wij willen graag gezamenlijk hoe deze grond in het plan te betrekken.

Wanneer u al contact met de gemeente heeft gehad over dit initiatief, met wie was dat?	Met
Bijlage	2023 karveel 33 lelystad compact.pdf

U kunt niet reageren op dit e-mailadres.

gemeente Lelystad

Kerkgenootschap Het Anker Lelystad
t.a.v. de heer [redacted]
Karveel 3301
8231 BH LELYSTAD

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		U20-117045	
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**

onderwerp **pr-nummer**
Bestemmingsplan Karveel 33

Geachte heer [redacted],

Hierbij bevestig ik dat in de vergadering van 14 januari 2020 het college heeft bevestigd dat zij bereid is, als daar een verzoek voor wordt gedaan, mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure zodat er op de locatie Karveel 3301 (Kerk Het Anker) woningbouw kan worden gerealiseerd. Gezien de locatie en het woningbouwprogramma, is de voorwaarde dat er op deze zichtlocatie woningbouw (grondgebonden of appartementen) wordt gerealiseerd met kwaliteit en uitstraling.
Het college heeft ook de voorwaarde gesteld dat de communicatie met de buurt zorgvuldig moet gebeuren en dat de gemeentelijke organisatie daar leidend in is en dat het niet aan de ontwikkelaar mag worden overgelaten.

Kortom, uw vraag, of het college medewerking wil verlenen, is bevestigend beantwoord, maar u dient wel rekening te houden met een paar voorwaarden.

Ik wens u succes met de uitwerking van uw plannen,

[redacted]

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Onderwerp: FW: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw

Beste heren,

Via heb ik het boekje ontvangen.

Ik had aangegeven dat het plan als schetsplan kon worden ingediend.
Echter Om een integrale beoordeling te maken is het toch wenselijk om het plan via het loket Nieuwe initiatieven te laten lopen.

Graag verzoek ik jullie om middels onderstaande link het webformulier nog even in te vullen

https://formulieren.lelystad.nl/nieuweinitiatieven

Met vriendelijke groet,

regisseur omgevingsvergunningen/proces coordinator
Team WABO en Bestemmingsplannen

GEMEENTE LELYSTAD

gemeente Lelystad

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en ontvangen uw correspondentie daarom bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement
[redacted]

Onderwerp: FW: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2021 13:20
Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw
Urgentie: Hoog
Hallo [redacted],
Dank voor je mail.
Ik heb de wethouder gesproken en we hoeven niet weer opnieuw langs het loket Nieuwe initiatieven.
De eerdere besluitvorming van het vorige college, welke genoemd in de brief van [redacted] met kenmerk U20-117045 wordt gestand gedaan.
College is bereid, als daar een verzoek voor wordt gedaan, mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure zodat er op de locatie Karveel 3301 (Kerk Het Anker) woningbouw kan worden gerealiseerd.
Gezien de locatie en het woningbouwprogramma, is de voorwaarde dat er op deze zichtlocatie woningbouw (grondgebonden of appartementen) wordt gerealiseerd met kwaliteit en uitstraling.
Het college heeft ook de voorwaarde gesteld dat de communicatie met de buurt zorgvuldig moet gebeuren en dat de gemeentelijke organisatie daar leidend in is en dat het niet aan de ontwikkelaar mag worden overgelaten.
Het schetsplan zal op de vergunningentafel van 23 september a.s. worden behandeld.
Verwachting is dat ik daarna een resultaat / advies aan jullie kan mailen.
willen jullie nog wel het webformulier invullen voor het in behandeling nemen van een schetsplan?
Aanvraagformulier schetsplanadvies welstand (lelystad.nl)
Omdat het boekje nu onderhands aan [redacted] is gemaild missen we essentiële informatie om het schetsplan in behandeling te kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
regisseur omgevingsvergunningen/proces coordinator
Team WABO en Bestemmingsplannen

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en

ontvangen uw correspondentie daarom
bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld
via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 september 2021 11:13
Aan: [redacted]

Onderwerp: [Let op! Mogelijk is deze mail van een andere persoon] RE: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw
Dag [redacted],
als het goed is heeft [redacted] overeenkomstig jouw verzoek, geregeld. Ook overeenkomstig onze afspraak zouden we na het indienen van de plannen van jullie z.s.m. horen wanneer we weer om tafel gaan zitten om van jullie te vernemen hoe het zit met de haalbaarheid van de plannen. We zouden graag van jullie vernemen wanneer e.e.a. kan plaatsvinden. Wat ons betreft z.s.m. , dit ook in verband met een door ons op korte termijn te plannen gemeenteavond waarin we onze kerkleden willen informeren over de stand van zaken m.b.t. ons kerkgebouw.
Ik zou het fijn vinden z.s.m. van je te horen, vriendelijke groet [redacted]
Verzonden vanuit Mail voor Windows

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 16:28
Aan [redacted]
Onderwerp: Ontwikkeling Karveel 33, Het Anker / vragen vanuit cluster Stedenbouw
Beste heren,
Via [redacted] heb ik het boekje ontvangen.
Ik had aangegeven dat het plan als schetsplan kon worden ingediend.
Echter Om een integrale beoordeling te maken is het toch wenselijk om het plan via het loket Nieuwe initiatieven te laten lopen.
Graag verzoek ik jullie om middels onderstaande link het webformulier nog even in te vullen
https://formulieren.lelystad.nl/nieuweinitiatieven

Met vriendelijke groet,

[redacted]
regisseur omgevingsvergunningen/proces coordinator
Team WABO en Bestemmingsplannen

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en
ontvangen uw correspondentie daarom
bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld

via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement