

LELYSTAD - WADDENLAAN

TRANSFORMATIE VML. SCHOOLLOCATIE

NAAR

WOONLOCATIE



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

centrada 
samenwerken aan wonen

Project	Lelystad - Waddenlaan: Transformatie voormalige schoollocatie naar woonlocatie
Kenmerk	IOM.2019.05
Initiatiefnemer	Centrada
Postadres	Wigstraat 18 8200 AC LELYSTAD
Status	v.05
Aantal pagina's	35
Datum	14 april 2020
Auteur	drs. J.W.T.M. (Jos) Imming info@iom-ro.nl



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT

adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Introductie initiatiefnemers, planvorming en doelgroep	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Huidig en gewenst planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2	HET TRANSFORMATIEPLAN	5
2.1	Huidige situatie	5
2.1.1	Planlocatie	5
2.1.2	Omgeving planlocatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
2.2.1	Het gebouw.....	6
2.2.2	De appartementen	8
2.2.3	Buitenterrein en parkeren	9
3	TOETSING VAN HET TRANSFORMATIEPLAN	12
3.1	Beleidskader	12
3.1.1	Het Rijk	12
3.1.2	Provincie Flevoland en Metropoolregio Amsterdam.....	13
3.1.3	Gemeente Lelystad.....	15
3.2	Omgevingsaspecten	18
3.2.1	Milieueffectrapportage	18
3.2.2	Bedrijven en milieuzonering.....	19
3.2.3	Geluid	21
3.2.4	Luchtkwaliteit	25
3.2.5	Externe veiligheid	27
3.2.6	Ecologie	28
3.2.7	Water.....	30
3.2.8	Bodem.....	32
3.2.9	Archeologie.....	32
3.3	Conclusie	34
4	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
4.1	Economische uitvoerbaarheid	35
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

BIJLAGEN

- I. Akoestisch onderzoek Cruijffcourt - nieuwbouwlocatie Kwelder te Lelystad, SPA WNP ingenieurs, 24-10-2016
- II. Omgevingsrapportage Transformatieplan Waddenlaan, Provincie Flevoland, 09-05-2019.

1 INLEIDING

1.1 Introductie initiatiefnemers, planvorming en doelgroep

Initiatiefnemer Centrada is, in samenwerking met Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn bv en architectenbureau Zaak van NN, voornemens om de voormalige schoollocatie aan de Waddenlaan te Lelystad te transformeren naar een woonbestemming. De opstallen van de voormalige school zijn inmiddels gesloopt en is het plangebied op dit moment een onbebouwd grasveld met een aantal bomen. Concreet is het voornemen om op de locatie Hoek Waddenlaan via nieuwbouw een woongebouw te realiseren met in totaal 45 appartementen.

Het transformatieplan is erop gericht om voor een brede doelgroep comfortabele wooneenheden te realiseren op een goed bereikbare plek in Lelystad. De wooneenheden worden op de markt gebracht als huurappartementen in het sociale marktsegment. Als beoogde doelgroep wordt vooral gedacht aan de kleinere huishoudens, waaronder potentiële doorstromers binnen de Zuiderzeewijk. Binnen de doorstromers vormen senioren, met name de ‘empty nesters’ die hun (te grote) eengezinswoning willen verruilen voor een levensloopbestendig appartement in een voor hen vertrouwde omgeving, een belangrijke subgroep.

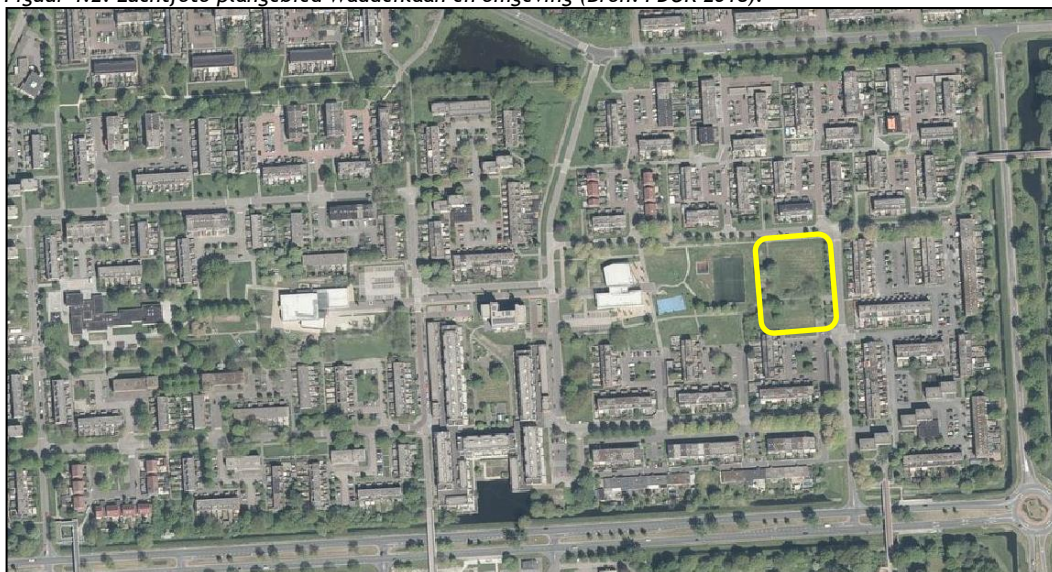
Figuur 1.1: Huidige situatie plangebied Waddenlaan (gezien vanaf de noordzijde).



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voormalige schoollocatie bevindt zich in het midden van de Zuiderzeewijk, meer concreet in het groene middengebied. Gezien de goede bereikbaarheid vanuit de wijkontsluitingsweg en de groene omgeving, leent deze plek zich uitstekend voor een woonbestemming. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied Waddenlaan en omgeving (Bron: PDOK 2018).



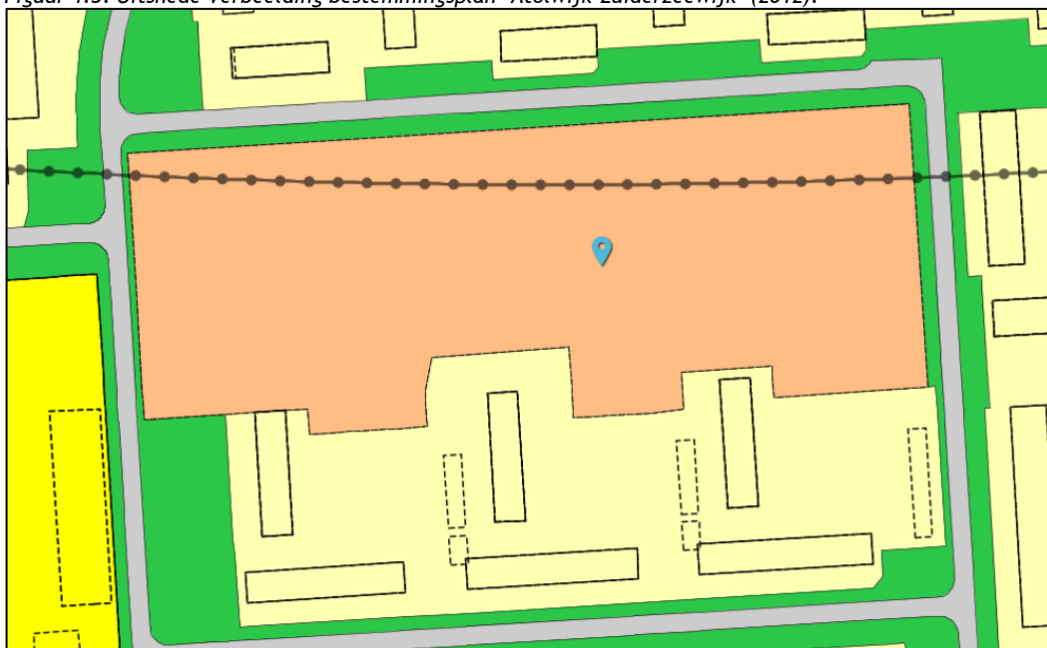
1.3 Huidig en gewenst planologisch kader

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Atolwijk-Zuiderzeewijk', vastgesteld op 29 mei 2012, geeft aan dat de nieuwbouwlocatie aan de Waddenlaan de bestemming 'Gemengd' heeft, waarbij voor deze locatie specifiek de bestemmingsdoeleinden 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Welzijnsdoeleinden' van toepassing zijn. Aansluitend mogen, ondergeschikt aan de bestemming, op de locatie onder meer groen- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het ontbreken van een specifieke aanduiding voor 'Wonen', maakt dat een woonfunctie op de planlocatie aan de Waddenlaan niet direct mogelijk is.

De Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met een uitsnede van het plangebied Waddenlaan, is weergegeven in figuur 1.3.

Figuur 1.3: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Atolwijk-Zuiderzeewijk' (2012).



Aan het realiseren van gebouwen binnen het bestemmingsvlak stelt het bestemmingsplan dat het maximum bebouwingspercentage van het terrein maximaal 15% mag bedragen en geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter.

Tot slot geeft de Verbeelding aan dat een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied gelegen is in de 'Vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee'. Op voorhand kan worden gesteld dat dit planologisch aspect hier niet van invloed is.

Gewenst planologisch kader

Het gewenst planologisch kader voorziet in de mogelijkheid om op de planlocatie Waddenlaan een woongebouw met appartementen toe te staan. Het realiseren van deze appartementen betreft voor de planlocatie Waddenlaan een 'handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening' en is op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is, conform voornoemd artikel van de Wabo, deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gemeente Lelystad. Deze onderbouwing vormt een instrument voor het bevoegd gezag om haar besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op de planologische strijdigheid i.c. het realiseren van een appartementengebouw op de voormalige schoollocatie. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient het bevoegd gezag met name inzicht te worden gegeven in de volgende punten:

- De aard en omvang van het transformatieplan.
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente Lelystad en andere overheden.
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte en duurzame stedelijke ontwikkeling.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten.
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het transformatieplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het transformatieplan voor de voormalige schoollocatie aan de Waddenlaan in Lelystad en is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Transformatieplan. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de planlocatie en omgeving beschreven, gevolgd door een beschrijving van het transformatieplan en de resulterende toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3: Toetsing van het transformatieplan. In dit hoofdstuk wordt de planvorming getoetst aan het vigerende beleidskader en de aanwezige omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het transformatieplan, inclusief de gevoerde communicatie met omwonenden.

2 HET TRANSFORMATIEPLAN

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Planlocatie

De planlocatie betreft de locatie van de voormalige school op de hoek Waddenlaan. De voormalige school is enige jaren geleden gesloopt en bestaat het perceel momenteel uit een vlak grasveld en een aantal bomen, die bij het vrijmaken van het perceel zijn behouden.

Het perceel van deze locatie, geschikt voor nieuwbouw, heeft een oppervlak van circa 2.560 m² en staat kadastraal bekend onder Lelystad, nummers K9023, K2024 en K9064 (deels).

Figuur 2.1: Huidige situatie planlocatie (Bron: PDOK 2018).



De planlocatie is aan drie zijden omgeven door woonbestemmingen. Aan de westzijde grenst de locatie aan een openbaar speel- c.q. sportveld, door de gemeente aangelegd met een buurtfunctie.

2.1.2 Omgeving planlocatie

De planlocatie bevindt zich in het midden van de Zuiderzeewijk, aan de noordzijde van Lelystad. De Zuiderzeewijk dateert uit de periode 1966-1973 en is daarmee een van de eerst ontwikkelde woonbuurten in Lelystad.

Het algemene beeld van de Zuiderzeewijk wordt bepaald door de aanwezigheid van veel groen. Deze wordt gevormd door groenstroken, onder meer langs de Waddenlaan, en de groenzone rond de centraal in de wijk gelegen (maatschappelijke) voorzieningen. Verder bestaat het groen in de wijk uit openbare groenstroken rond de appartementengebouwen. Aangrenzend op de planlocatie bevinden zich een aantal sportveldjes met een sociaal-maatschappelijke buurtfunctie.

Het grootste deel van de Zuiderzeewijk heeft de functie wonen, met name ingevuld door grondgebonden woningen (hoofdzakelijk woningen van 2 tot 3 lagen met een platte kap) en appartementengebouwen (3 tot 4 bouwlagen met een plat dak).

Op het oostelijk deel van de Zuiderzeewijk bevindt zich het bedrijventerrein Gildenhof, waarop diverse vormen van kleinschalige bedrijvigheid zijn gevestigd, alsmede het sportcomplex Langezand met verschillende sportvelden en bijbehorende bebouwing.

Figuur 2.2: Huidige situatie planlocatie en omgeving (Bron: PDOK).



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het gebouw

In de toekomstige situatie, voorzien in 2020, is de voormalige schoollocatie getransformeerd naar een locatie waarop zich een appartementengebouw bevindt. Het nieuwe gebouw is daarbij vormgegeven door drie haaks op elkaar staande zijden van respectievelijk 3, 4 en 5 bouwlagen.

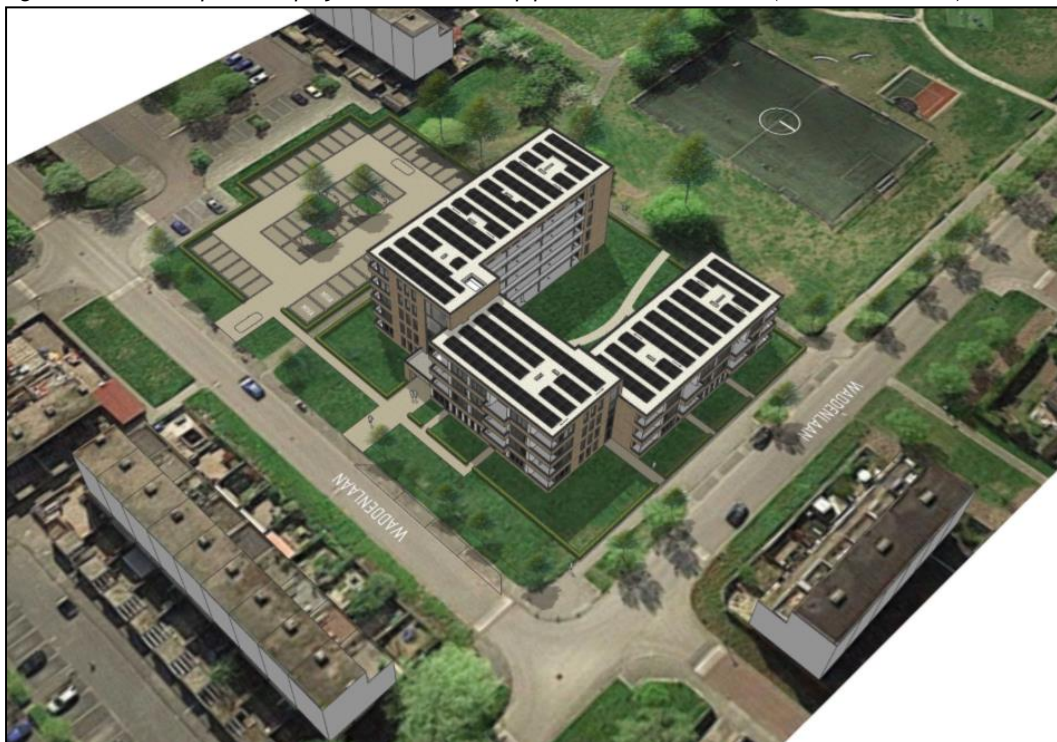
In stedenbouwkundig opzicht wordt het appartementengebouw zodanig gepositioneerd in de omgeving, dat de bestaande groenstructuur en het (rustige) karakter van deze parkzone van de Zuiderzeewijk in tact kunnen worden gelaten. Behoud en versterking van de omliggende groenstructuur wordt gerealiseerd door het aangrenzende groen in het bouwplan door te trekken als binnentuin van het nieuwe complex.

Tot de stedenbouwkundige uitgangspunten behoort tevens dat de appartementen zich oriënteren op de Waddenlaan (wijkontsluitingsweg) en het groene middengebied. Bij dit alles is de bebouwing voldoende terugliggend gesitueerd op de kavel, zodanig dat deze onderdeel vormt van het groene middengebied.

In het kader van duurzaam en energiebewust bouwen worden onder meer 450 fotovoltaïsche (PV) panelen geplaatst op het dak van het appartementengebouw.

Een artist impression van de beoogde situatie, waarbij de nieuwbouw is geprojecteerd in de huidige omgeving, is weergegeven in figuur 2.3. Aansluitend zijn in figuur 2.4 gevelaanzichten opgenomen van het appartementengebouw.

Figuur 2.3: Artist impression: projectie nieuwbouw op planlocatie Waddenlaan (Bron: Zaak van NN).



Figuur 2.4a: Gevelaanzichten appartementengebouw (Bron: Zaak van NN).



Figuur 2.4b: Artist impression: gevelaanzichten appartementengebouw (Bron: Zaak van NN).



2.2.2 De appartementen

In het nieuwe gebouw komen 45 twee- en driekamerappartementen van circa 70 m². Zowel het appartementengebouw als de daarin opgenomen wooneenheden zijn technisch en bouwkundig voorbereid op de toekomst. Met name voor senioren zal op passende wijze worden geanticipeerd op een mogelijke levensfase met (fysieke) beperkingen. Onder meer worden de volgende maatregelen getroffen, gericht op het maken van een levensloopbestendige woonomgeving:

Maatregelen appartementengebouw:

- Zo veel als mogelijk ruimte bieden aan een goede toe- en doorgankelijkheid, in termen van gangbreedtes, draaicirkels (rolstoel) en brede deuren.
- Voorzieningen voor automatische deuren (knop op passende hoogte rolstoelgebruiker).
- Op hoogte rolstoelgebruiker afgestelde bereikbare brievenbussen en deurbellen.
- Drempelvriendelijke toe- en doorgankelijkheid rolstoelgebruiker.

Maatregelen appartementen:

Zo veel als mogelijk ruimte bieden aan een goede toe- en doorgankelijkheid, in termen van gangbreedtes, draaicirkels en breedte van deuren.

- Drempelvriendelijke toe- en doorgankelijkheid rolstoelgebruiker.
- Inloopdouche.

Behalve de 45 appartementen worden in het gebouw tevens 45 bergingen gerealiseerd. Verdeeld over de drie zijden van het gebouw zijn deze opslagruimten gesitueerd op de begane grond.

Ter indicatie zijn in figuur 2.5 de plattegronden weergegeven van twee verdiepingen van het beoogde appartementengebouw. Weergegeven zijn de plattegronden van de begane grond en de 1^e verdieping.

Figuur 2.5: Plattegrond begane grond (links) en 1^e verdieping (rechts) appartementengebouw.



2.2.3 Buitenterrein en parkeren

Groenstructuur

Het buitenterrein rondom het appartementengebouw zal een groene invulling krijgen, waarbij de bestaande bomen in beginsel worden gehandhaafd. Binnen de voorgenomen 'parkeerkoffer' (zie hierna) zullen drie bomen worden geplant. Indien de toekomstige parkeervraag dit noodzakelijk maakt geldt de mogelijkheid om deze bomen te kappen ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Het voorgaande betekent dat het transformatieplan voorziet in het planologisch 'reserveren' van ruimte voor 3 parkeerplaatsen, maar dat deze ruimte vooralsnog een groene invulling krijgt middels de aanplant van bomen.

Aan de binnenzijden van het appartementengebouw zal de buitenruimte worden ingericht als tuin in een parkachtige setting, waar de toekomstige bewoners en hun bezoekers gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Tussen het groene binnengebied c.q. gezamenlijke tuin van het appartementengebouw en de - eveneens groene - omgeving zal op de perceelsgrens een haag worden aangelegd, met een smalle doorgang ter hoogte van het wandelpad.

Parkeren

De gemeente wil zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid in alle woongebieden. Het sturingsinstrument hiervoor is het voorschrijven van parkeernormen. In het Parkeerbeleidsplan Lelystad (juni 2009) stelt de gemeente per gebiedstype en woningtype parkeernormen voor nieuwbouwlocaties vast. De parkeernormen voor woongebieden zijn afhankelijk van het gebied in kwestie en de waarde van de (koop-)woning. Bij het vaststellen van haar parkeernormen baseert de gemeente zich op de kencijfers van het CROW.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleidsplan bevindt de planlocatie Waddenlaan zich in Zone III (Overige stedelijk gebied), waarbij voor een goedkope (koop)woning een parkeernorm geldt van 1,6 parkeerplaats (pp) per woning. Deze norm geeft het aantal parkeerplaatsen weer dat per woning moet worden gerealiseerd, op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied. Gerelateerd aan de CROW-kentallen c.q. de basis van de gemeentelijke parkeernormen, komt deze norm van 1,6 pp/woning overeen met de maximale parkeerbehoefte voor huurappartementen in het marktsegment 'midden/goedkoop' en gelegen binnen het omgevingstype 'zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het westelijk deel van de Zuiderzeewijk (conform Parkeerbeleidsplan 4.000 huishoudens/km²) te kenschetsen is als 'zeer sterk stedelijk' (conform CROW is >2.500 huishoudens/km² zeer sterk stedelijk).

Specifiek hanteert de CROW voor (reguliere) huurappartementen in het goedkope c.q. sociale segment van de markt en gelegen in het omgevingstype ‘zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom’ - waarvan hier sprake is - een parkeerbehoefte van min. 0,8 en max. 1,6 pp/wooneenheid.

Figuur 2.6: Parkeerkencijfers CROW.

huur, etage, midden/goedkoop									
Parkeerkencijfers (per woning)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Het transformatieplan voorziet in 45 reguliere appartementen. In lijn met de CROW-kentallen c.q. de basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte voor deze appartementen minimaal 36 (45 x 0,8) en maximaal 72 (45 x 1,6) parkeerplaatsen.

Het transformatieplan voorziet in 58 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en hun bezoekers. Aan de zuidzijde van het appartementengebouw wordt een parkeercoffer aangelegd met 51 parkeerplaatsen, waarvan 2 uitgevoerd als MiVa-plaatsen. De parkeercoffer is eventueel uit te breiden tot 54 parkeerplaatsen. Deze uitbreiding is realiseerbaar op 3 plaatsen, waar vooralsnog bomen worden aangeplant. Tot slot komen aan de voorzijde van het gebouw, langs de Waddenlaan, 4 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn weergegeven in figuur 2.7.

Figuur 2.7: Buitenterrein en parkeervoorzieningen (Bron: Zaak van NN).



Op grond van de CROW-basis voor normering voorziet het transformatieplan in een afdoende aantal parkeerplaatsen en kan worden gesteld hiermee invulling wordt gegeven aan stabiele parkeerbalans.

Kabels en leidingen

In het projectgebied liggen kabels en leidingen. De kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden door de gemeente in het kader van bouwrijp maken verlegd of aangepast.

3 TOETSING VAN HET TRANSFORMATIEPLAN

3.1 Beleidskader

3.1.1 Het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid wordt geboden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld 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.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Lelystad maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT¹-regio Noordwest-Nederland, met daarbinnen de Metropoolregio Amsterdam² (MRA) als de grootste stedelijke regio. In de SVIR constateert het Rijk dat het gebied van en rond de MRA een grote ruimtedruk kent, waarbij de regio voor een forse woningbouwopgave staat, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Hoofdoggaven voor de regio Noordwest-Nederland

De MIRT-regio Noordwest-Nederland heeft een gunstig woonklimaat, mede bepaald door de grote en veelzijdige arbeidsmarkt, de aantrekkelijke binnensteden, het brede voorzieningenniveau en de variatie aan landschappen. De combinatie van de deze factoren leidt tot een blijvend grote woonvraag in alle sectoren van de woningmarkt. Het aantal inwoners in deze regio is de afgelopen jaren harder gegroeid dan in de rest van Nederland en alles wijst erop dat dit blijft groeien.

De woningmarkt is sinds de crisis sterk aangetrokken. Ondanks een stijgende bouwproductie is de woningmarkt, vooral in en om de steden, enigszins oververhit en is het van belang om te voorzien in voldoende en passende woningen. Kwalitatief gezien is er met name behoefte aan (groen)stedelijke woonmilieus.

¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. De MIRT-regio Noordwest-Nederland beslaat de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied.

² De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.

Bij het versterken van het woningaanbod wordt de nadruk in eerste instantie gelegd op het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het benutten van de toenemende mogelijkheden om via transformatie dan wel herstructurering woningen toe te voegen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro is met name gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Het initiatief raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld in het Barro. Ten aanzien van de hoofdpoging voor de MIRT-regio Noordwest Nederland kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met de doelstelling om via transformatie c.q. herstructurering van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied woningen toe te voegen.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe ruimtelijke c.q. stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij bestond de Ladder uit de drie opeenvolgende ‘treden’:

- *Trede 1* van de Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien.
- *Trede 2* motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegonden gelden het ‘invullen’ van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden.
- *Trede 3* gaat, in voorkomend geval, nader in op het motiveren van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt nu een uitgebreide motiveringsplicht.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Het transformatieplan Waddenlaan betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling, waarbij invulling wordt gegeven aan een passende nieuwe bestemming voor een concrete doelgroep met een duidelijke vraag naar wonen. Per saldo beantwoordt het transformatieplan aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op extra ruimtebeslag. Een nadere toelichting inclusief cijfermatige onderbouwing volgt in de paragraaf 3.1.2 en 3.1.3, waarin de provinciale, regionale en lokale toetsingskaders worden beschreven.

3.1.2 Provincie Flevoland en Metropoolregio Amsterdam

Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 november 2017, geeft de visie van de

provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie betreft de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst.

De omgevingsvisie is mede opgesteld vanuit het vetrekpunt dat Lelystad, net als Almere, haar oorsprong kent om de bevolkingsdruk van de Noordelijke Randstad op te vangen. Beide steden bezitten dan ook excellente woonmilieus, waarbij het onder meer gaat om een prachtige omgeving met veel groen, water en natuur.

Woningbouwprogramma Metropoolregio Amsterdam

In lijn met het Rijksbeleid gaat de provincie uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. De Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de gemeente Lelystad deel van uitmaakt, is in dit geval sturend voor het regionale toetsingskader.

Begin 2016 heeft de MRA een agenda voor de toekomst opgesteld. Binnen deze agenda heeft het aanjagen van de economie, het verbeteren van de bereikbaarheid en het bouwen van woningen de prioriteit gekregen. Het bouwen van woningen heeft daarbij extra urgentie gekregen, vanwege de populariteit van de metropoolregio onder woningzoekenden. Met de gestelde doelen voor ogen hebben de betrokken overheden de 'MRA Agenda' gemaakt, met acties op ruimtelijk en economisch gebied voor de jaren 2016-2020. In 2018 is de MRA Agenda geactualiseerd en zijn de actiepunten geclusterd tot de onder meer de volgende ontwikkelrichtingen:

- Ruimte geven aan wonen en werken.
- Het verbeteren van de leefkwaliteit.
- De metropoolregio klimaatbestendig maken.
- De metropoolregio wendbaarder maken.

Woonbehoefte en woningbouwopgave

In de MRA groeit het aantal inwoners sterker dan het landelijk gemiddelde. In de periode van 2017 tot 2040 moeten volgens de laatste prognose maar liefst 230.000 woningen worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de vraag. Dat betekent het realiseren van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, ofwel 3.200 woningen per jaar méér dan in de prognose van 2008 werd voorzien. Het bouwen van alleen woningen is echter niet genoeg. Het is belangrijk dat de grote vraag naar woningen goed wordt ingevuld. Dit betekent het bouwen van de juiste typen en aantallen woningen op de juiste plekken. De woningbouwopgave vraagt daarom zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve afstemming.

De prognose 2017-2040 laat dan ook zien dat de metropoolregio voor een uitdaging staat. De voorbije jaren kon de woningproductie immers geen gelijke tred houden met de bevolkingsgroei. De bestuurders in de MRA hebben met elkaar dan ook afgesproken om de woningproductie op te voeren en in de periode 2016-2020 minimaal 60.000 woningen te produceren. Op dit moment staat de teller op ongeveer 30.000 woningen, maar de voortgang is kwetsbaar en vergt een constante inspanning. Deze versnellingsopgave t/m 2020 is één van de acties van de (in 2018 geactualiseerde) MRA Agenda 2016-2020.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie FlevolandStraks door via transformatie van een goed bereikbare locatie binnen bestaand bebouwd gebied woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Het realiseren van reguliere appartementen in het sociale huursegment maakt dat het transformatieplan tevens invulling geeft aan de wens om de juiste typen en aantallen woningen op de juiste plekken te bouwen.

Conclusie

Het transformatieplan Waddenlaan is in lijn met de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid en de op basis hiervan opgestelde regionale plannen en programma's.

3.1.3 Gemeente Lelystad

Woonvisie Lelystad 2016-2020

De ‘Woonvisie Lelystad 2016-2020’, vastgesteld in december 2016, biedt het kader voor het gemeentelijk woonbeleid en sluit aan bij ambities van het Lelystads bestuur, zoals verwoord in de bestuurlijke visie op Lelystad 2014-2018. Specifiek ten aanzien van wonen en leefbaarheid wenst het gemeentebestuur in te zetten op vitale woonwijken met kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving. Ook in de toekomst wil Lelystad, als voorportaal van de Randstad, een fijne woonstad blijven.

In haar woonbeleid richt de gemeente zich dan ook op - in aantal en kwaliteit - voldoende woningen in een goede woonomgeving voor haar (toekomstige) inwoners, waarbij er voldoende keuzemogelijkheden zijn. Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, te verbeteren en kwaliteit toe te voegen werkt de gemeente aan twee hoofdthema's:

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

Om dit te bereiken stelt de gemeente onder meer als uitgangspunt dat in de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties afspraken worden gemaakt om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage inkomens beheersbaar te houden.

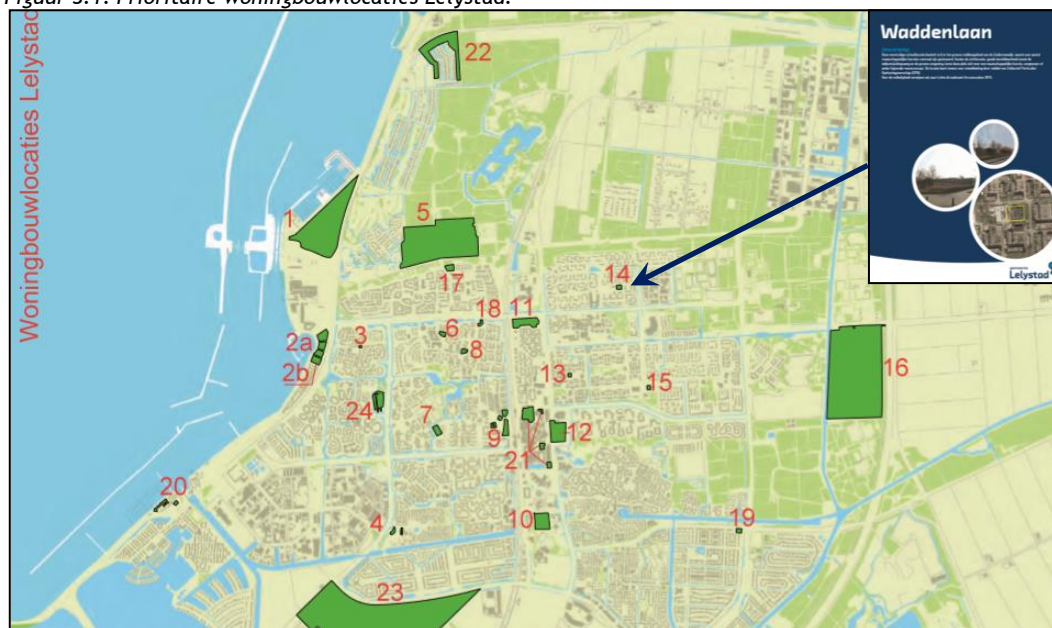
Nieuwbouw

Lelystad heeft de wens om te groeien in de richting van de 80.000 inwoners. Om de woningbouwbehoefte te kunnen inschatten, kijkt de gemeente in eerste instantie naar de (toekomstige) omvang van de bevolking op basis van de bevolkingsprognose. Voor de periode 2016-2031 is de prognose dat de bevolking met 4.000 inwoners toeneemt tot 80.000 inwoners.

Uit de verhuisstromen van en naar Lelystad blijkt dat de meeste interactie bestaat tussen Lelystad en de regio Amsterdam en de andere gemeenten in Flevoland. Op basis van die verhuisstromen kan worden opgemaakt dat de regio Amsterdam nog steeds een belangrijk donorgebied is voor nieuwe inwoners. Woningmarktontwikkelingen in deze regio, zoals eerder beschreven, hebben dan ook effect op de Lelystadse woningmarkt.

Constatering in de woonvisie is dat op korte termijn een kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw van 75 tot 120 woningen per jaar nodig is om de voorziene bevolkingsgroei te kunnen huisvesten. In de afgelopen jaren heeft de gemeente op diverse locaties bouwgrond in ontwikkeling genomen die - mede door de economische ontwikkeling - nog niet is afgezet. Hierdoor is een “voorraad” ontstaan, die ruimte biedt aan het realiseren van circa 600-800 woningen. Als uitgangspunt bij nieuwbouw stelt de gemeente dan ook dat prioriteit wordt gegeven aan het invullen van voornoemde gronden, die geheel of gedeeltelijk bouwrijp zijn. Tot deze woningbouwlocaties behoort de planlocatie aan de Waddenlaan (zie figuur 3.1).

Figuur 3.1: Prioritaire woningbouwlocaties Lelystad.



Mede gezien de bevolkingsontwikkelingen, zoals vergrijzing en de toename van het aantal vergunninghouders, verwacht de gemeente een toename van de vraag naar sociale huurwoningen en wordt in de Woonvisie voorgesteld om meer ruimte voor groei in het sociale huursegment te bieden. Concreet is in de Woonvisie opgenomen dat de gemeente met Centrada afspraken voor zowel de korte als de langere termijn maakt om woningen en buurten toekomstproof te maken; dit kan onder meer via kleinschalige sloop/nieuwbouw.

Woningbouwprogrammering 2019-2022

In aanvulling op c.q. ter actualisatie van de Woonvisie geeft de gemeente in de Woningbouwprogrammering 2019-2022 'Kwalitatief versnellen' aan waar zij zich de komende vier jaar op richt. In deze programmering is tevens de vraag vanuit de MRA opgenomen om een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de 'versnellingsopgave'. In gesprekken met de MRA heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat zij hiertoe bereid is. Om een bijdrage te leveren aan de versnellingsopgave en om optimaal gebruik te maken van het huidige marktbeeld is het nodig om de reeds geplande woningbouwprojecten te versnellen. Onder andere moeten onafgemaakte locaties worden afgerond, zodat het prettig wonen is in deze gebieden en ze als afgeronde wijken kunnen worden ervaren.

Woningbouwprogramma: de vraagkant

Basis voor de kwantitatieve woningbehoefte vormt de demografische prognose voor Lelystad van de MRA: het 'MRA-scenario'. Deze prognose laat tussen 2017 en 2030 een huishoudensgroei met 3.680 huishoudens zien. De ambitie van de gemeente is echter groter en is besloten om in de woningbouwprogrammering rekening te houden met het 'extra vestigers- scenario'. Bovendien past dit bij de ambitie van de gemeente om te groeien en de productie op te schalen naar 400 tot 500 woningen per jaar. De vraag naar woningen, zoals die bij het extra vestigers-scenario hoort, is in figuur 3.2 nader uiteengezet.

Figuur 3.2: Kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen volgens het 'extra vestigers-scenario' in de periode 2018-2030 (Bron: RIGO).

		Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Huur	Gereguleerd	460	1080	1530
	Gebliberaliseerd	-90	260	170
Koop	tot 150.000	410	190	600
	150.000-200.000	1180	30	1220
	200.000-250.000	740	150	890
	250.000-300.000	280	60	340
	vanaf 300.000	480	230	710
	TOTAAL	3460	2000	5450

Uit figuur 3.2 kan eenduidig worden herleid dat de vraag naar appartementen in het gereguleerde c.q. sociale segment van de woningmarkt het grootst is.

Beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg 2016-2020

De gemeente Lelystad heeft als ambitie om haar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen (vertrouwde) woonomgeving te kunnen laten wonen, ook op hogere leeftijd en/of als zij een beperking krijgen. Dit alles kan in 'gewone' woningen. Behalve een passende woning vraagt dit ook om een geschikte woonomgeving met een aantrekkelijk en toegankelijk openbaar gebied. Vanwege de toenemende vergrijzing en het voorgestane beleid acht de gemeente Lelystad het noodzakelijk om extra inspanningen te verrichten om te voorzien in voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen. Daartoe heeft de gemeente het beleidsplan 'Wonen, Welzijn, Zorg 2016-2020' opgesteld.

Ouderen wonen in toenemende mate in 'gewone' woningen, maar wil een deel van deze groep graag verhuizen naar een levensloopbestendige gelijkvloerse woning, zoals een appartement. De Woonvisie geeft aan dat dit woningtype in Lelystad ondervertegenwoordigd is. Met het oog hierop heeft de gemeente in de Woonvisie het inventariseren van locaties in Lelystad die zich lenen voor realisatie van (gestapelde) gelijkvloerse woningen als actiepoint benoemd, waarbij nadrukkelijk ook gekeken dient te worden naar mogelijkheden in bestaande wijken.

Structuurplan Lelystad 2015 'Lichte actualisatie'

Het 'Structuurplan Lelystad 2015' is in april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. De planperiode liep tot 2015 en er werd een doorkijk gegeven tot 2030. Op het vlak van Wonen geeft dit Structuurplan aan dat, gezien het gewenste aantal van 80.000 inwoners omstreeks 2015, een woningbouwproductie van 650 woningen per jaar nodig is (gerekend vanaf moment vaststelling Structuurplan). In dit kader wordt onder meer uitgegaan van een forse herstructureringsopgave, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties waar functieverval en/of functiewijziging plaatsvindt. Bij dit alles kunnen ook nieuwe woningen worden toegevoegd, als vervanging of uitbreiding.

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad het besluit 'Herijking Structuurvisie Lelystad 2015-2030' genomen. Gekoppeld aan de actuele demografische ontwikkelingen en bevolkingsprognoses is in het herijkte Structuurplan Lelystad 2015 'Lichte actualisatie' als speerpunt opgenomen om zowel woningen als woonomgeving af te stemmen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Tevens behoort het zorgen voor een goed voorzieningenniveau tot de belangrijkste opgaven voor de toekomst.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Basis voor de toetsing van het transformatieplan vormt het *Raadsprogramma 2018-2022*. Hierin benoemt het gemeentebestuur als ambitie dat Lelystad in 2022 met al haar groen, water en ruimte een mooi en aantrekkelijk alternatief is voor het drukke en verstedelijkte gebied in en om

Amsterdam. Om dit te kunnen realiseren dient een duurzaam, gevarieerd en kwalitatief woningaanbod gecreëerd te worden, dat aansluit op de wensen en mogelijkheden van verschillende doelgroepen. Dit betekent variatie in: type woningen en wijken, prijs, mix van (sociale) huur en koop en de uitstraling van de woningen. Daarbinnen wordt ruimte geboden aan nieuwe woonvormen en is het streven gericht op het vergroten van het areaal aan levensloopbestendige woningen. Al doende wil Lelystad de groei naar een stad met 80.000 inwoners doorzetten, een en andere binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2020 'Samen aan de slag' en het in vervolg hierop vastgestelde Woningbouwprogrammering 2019-2022 'Kwalitatief versnellen'.

Nieuwbouw op onafgemaakte plekken in de stad, waartoe de planlocatie Waddenlaan behoort, krijgt in het Raadsprogramma voorrang. Speciale aandacht wordt gegeven aan nieuwe woonvormen, die bijdragen aan het kunnen zorgen voor elkaar en het tegengaan van eenzaamheid. Initiatieven voor dergelijke woonvormen, die indirect bijdragen aan het verminderen van de zorgvraag van mensen, krijgen voorrang en de daarmee de ruimte om in Lelystad gerealiseerd te worden. In het Raadsprogramma geeft de gemeente concreet aan met Centrada en andere partijen afspraken te maken over het vergroten van de leefbaarheid in met name oudere wijken.

Vanuit de wachtlijsten voor zoekenden naar sociale huurwoningen ziet het gemeentebestuur momenteel een toenemende vraag (zie ook figuur 3.2) en zijn met Centrada afspraken gemaakt om (onder andere) op de locatie Waddenlaan sociale huurwoningen te realiseren.

Conclusie

Het transformatieplan betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling, waarbij op passende wijze invulling wordt gegeven aan een nieuwe bestemming voor een concrete doelgroep met een duidelijke vraag naar een levensloopbestendige woonvorm. Per saldo beantwoordt het transformatieplan aan zowel ruimtelijke als functionele en maatschappelijke vraagstukken, zonder een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke beleid.

3.2 Omgevingsaspecten

3.2.1 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In relatie tot woningbouw stelt het Besluit m.e.r. dat er sprake kan zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg,

wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling³ genoemd. Inhoudelijk en in algemene zin kan bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- Globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling.
- Maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling.
- Afstand van de activiteit c.q. ontwikkeling tot (milieu)gevoelige gebieden.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Het realiseren van een woongebouw met in totaal 45 appartementen kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende rapportage.

Conclusie

Voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het transformatieplan Waddenlaan. Conform geldende procedure zal deze Ruimtelijke Onderbouwing worden gekoppeld aan een Aanmeldingsnotitie.

3.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag "Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?" Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: "functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet". Binnen gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies dan ook op verhoudingsgewijs korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Stads en dorpscentra en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid gelden als gebieden met functiemenging. Vanuit deze achtergrond wordt voor dit transformatieplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de daarin opgenomen systematiek.

³ De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen gevel van een milieugevoelige functie (hier: wonen), die planologisch mogelijk is c.q. wordt gemaakt. Figuur 3.3 geeft de relatie weer tussen milieucategorie bedrijvigheid, richtafstanden en omgevingstypen.

Figuur 3.3: Richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstand 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

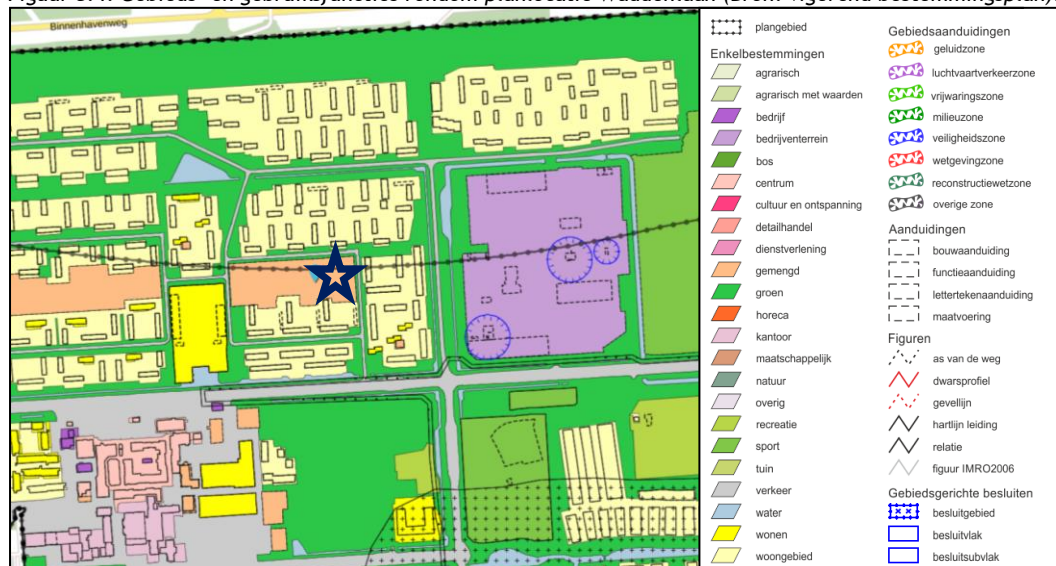
Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Planologisch gezien bevindt de planlocatie Waddenlaan zich in een gebied, waarbinnen de bestemmingen 'Woongebied', 'Wonen' en 'Gemengd' naast elkaar voorkomen. Op circa 220 meter ten oosten van de planlocatie bevindt zich het bedrijventerrein Gildenhof. Op dit terrein zijn bedrijven uit de lichtere milieucategorieën (max. categorie 2) en ook bedrijfswoningen toegestaan. Het ontbreken van specifieke aanduidingen maakt dat bedrijven uit de hogere milieucategorieën op het Gildenhof niet zijn toegestaan. Tot slot zijn binnen het Gildenhof een drietal gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone - lpg' van toepassing. Binnen deze zones c.q. cirkels rondom het lpg-punt mogen geen kwetsbare (woningen) of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. De drie zones reiken echter niet tot buiten de grenzen van het bedrijventerrein.

Tot slot bevindt zich op circa 320 meter ten zuidwesten van de planlocatie, aan de overzijde van de Houtribdreef, een bouwwerk ten behoeve van het openbaar nut. Het betreft hier het rioolgemaal van het waterschap Zuiderzeeland.

Een overzicht van de verschillende gebiedsfuncties in het gebied rondom de planlocatie is gegeven in figuur 3.4.

Figuur 3.4: Gebieds- en gebruiksfuncties rondom planlocatie Waddenlaan (Bron: *vigerend bestemmingsplan*).



Resumerend is de omgeving, waarbinnen de planlocatie zich bevindt, te kenschetsen als een 'gemengd gebied'. Vanuit het aspect milieuzonering betekent dit verhoudingsgewijs (t.o.v. het omgevingstype 'rustige woonwijk') korte richtafstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten. Ondanks deze gebiedskwalificatie kan worden gesteld dat de planlocatie en daarmee het beoogde appartementengebouw zich op ruime afstand van de meest nabijgelegen bedrijfsactiviteiten bevindt. Ook ten opzichte van een 'rustige woonwijk' kan worden gesteld dat de afstand tot het Gildenhof (ruim) meer is dan de VNG-richtafstand voor bedrijven uit maximaal milieucategorie-2.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit transformatieplan.

3.2.3 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie.

Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

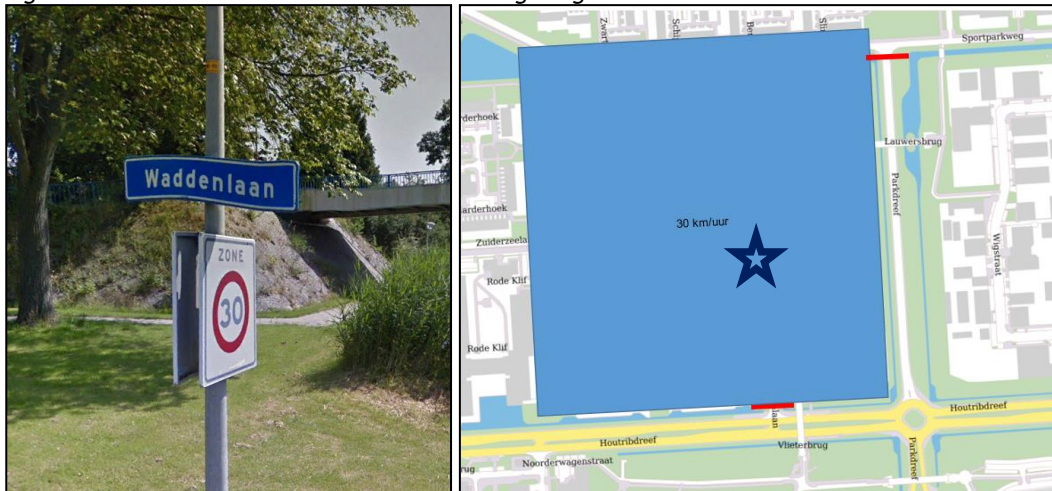
Toetsing transformatieplan Waddenlaan

De planlocatie aan de Waddenlaan is momenteel bestemd voor gemengde doeleinden, zijnde maatschappelijke voorzieningen en welzijnsdoeleinden met daaraan ondergeschikt groen- en speelvoorzieningen. Grenzend aan de planlocatie bevindt zich een openbaar sport-/speelveld voor gebruik door de buurt. Om op de planlocatie het beoogde appartementengebouw te kunnen realiseren dient voor het aspect geluid het wegverkeerslawaaï, in het kader van de Wgh, en de aangrenzende buurtvoorziening, in het kader van goede ruimtelijke ordening, beoordeeld te worden.

Wegverkeer

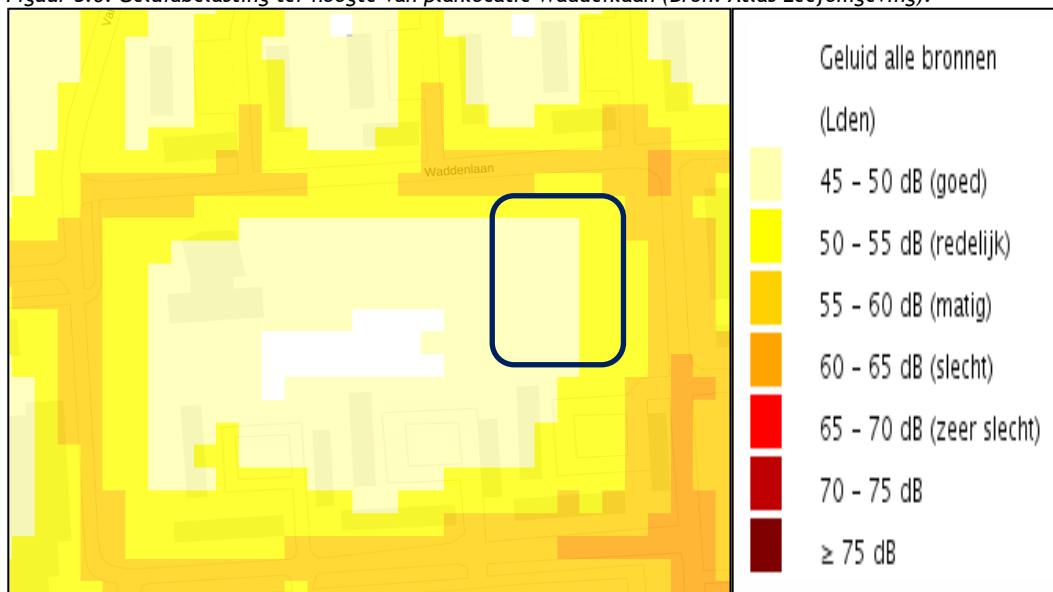
De Wgh is van toepassing bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen via een ruimtelijk besluit in de (wettelijke) geluidszone van een weg. De Wgh is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat hier geen wettelijke zones gelden. In de Wgh is bepaald dat deze wegen over het algemeen geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde veroorzaken. De Waddenlaan maakt deel uit van een 30 km-zone binnen de Zuiderzeewijk (zie figuur 3.5). Dit betekent dat hier reeds sprake is van een acceptabel en verantwoord akoestisch klimaat, een en ander conform de Wgh. Nader akoestisch onderzoek met betrekking tot de Waddenlaan is in het kader van de Wgh dan ook niet noodzakelijk. In het kader van goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat vanwege de lage verkeersintensiteit (circa 723 mvb/etmaal in 2030, zie figuur 3.7) en het aanwezige asfalt-wegdek er vanuit de Waddenlaan geen relevante geluidbelasting is vanwege wegverkeerslawaaï.

Figuur 3.5: Zone 30 km/uur Waddenlaan en omgeving.



In het kader van de Wgh is het wegverkeerslawaai van de Houtribdreef en Parkdreef relevant. Deze wegen hebben respectievelijk een wettelijk invloedsgebied c.q. geluidszone van 350 en 200 meter. Het bouwplan is op een afstand van circa 215 en 170 meter van het hart van deze wegen gelegen. Uit gegevens van de Atlas Leefomgeving⁴ blijkt dat de geluidbelasting (peiljaar 2011) ter plaatse relatief laag is, zie figuur 3.6.

Figuur 3.6: Geluidbelasting ter hoogte van planlocatie Waddenlaan (Bron: Atlas Leefomgeving).

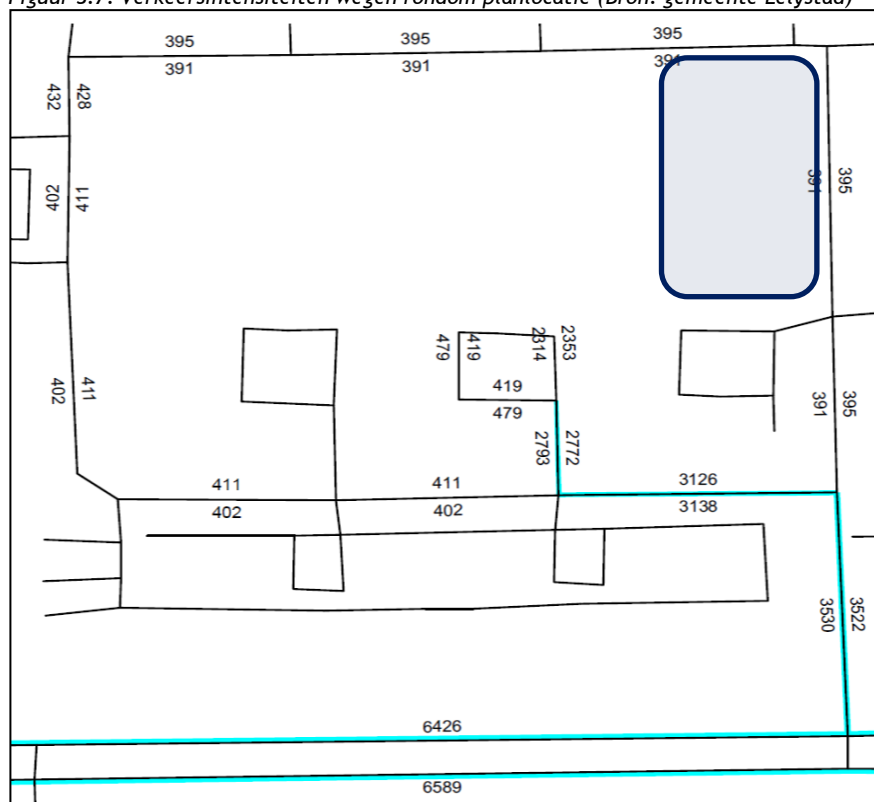


Ter nadere indicatie van de geluidbelasting vanwege de Houtribdreef is een berekening uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode I van het Reken en Meetvoorschrift Geluid 2012. Het navolgende vormt een overzicht van deze akoestische analyse, uitgevoerd door Geluid Plus adviseurs bv.

Van de Houtribdreef is door de gemeente Lelystad een verkeersintensiteit van 11.974 motorvoertuigen per etmaal opgegeven (weekdagintensiteit voor peiljaar 2030). Figuur 3.7 vormt een overzicht van de verkeersintensiteiten van de wegen rondom de planlocatie.

⁴ Atlas Leefomgeving: databank van het ministerie Infrastructuur en Waterstaat, mede opgesteld door Rijkswaterstaat en RIVM, samen met provincies, gemeenten en andere beleids- en kennisinstituten.

Figuur 3.7: Verkeersintensiteiten wegen rondom planlocatie (Bron: gemeente Lelystad)



Conform de SRM-I berekening bedraagt de geluidbelasting 48 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh. In figuur 3.8 is deze berekening weergegeven. De daadwerkelijke geluidbelasting ligt echter lager, in de SRM-I berekening is de afscherming van tussenliggende bebouwing namelijk niet opgenomen. Vanwege de Parkdreef, met een verkeersintensiteit van 923 mvb/etmaal, is geen relevante geluidbelasting ter plaatse van het plan te verwachten.

Figuur 3.8: Standaard Rekenmethode I.


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Standaard Rekenmethode I RMG 2012

Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Hier vindt u een tool waarmee u zelf voorbeeldberekeningen kunt doen.

Gebruik

Met onderstaande tabel is het mogelijk eenvoudig het equivalente geluidsniveau op de gevel van een woning te berekenen volgens de Standaard Rekenmethode I. Bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 beschrijft de reikwijdte van de methode.

Het berekeningsprogramma bepaalt de effecten van stille wegdekken. Het programma houdt geen rekening met de snelheidsintervallen waarin de wegdekcorrectietermen statistisch verantwoord gebruikt mogen worden. Hiervoor kunt u deze actuele lijst als verificatie voor de geldigheid gebruiken.

Let ook op het volgende:

- Niet voor alle wegdekken zijn gegevens voor vrachtwagens bekend. Het programma gebruikt dan een reductie van 0 dB(A).
- Decimale waarden moeten met een punt te worden ingevoerd (dus 0.7 en geen 0,7).
- De correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 zijn **niet** toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	975	398	105
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	50	50	50
Zware vrachtwagens per uur	50	50	50
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	215
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.7
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm:	56.218
Berekende geluidniveau in Lden:	53.315
Berekende geluidniveau in Lnight:	48.218

Sport- en speelveld

Aan de westzijde van de planlocatie bevindt zich een openbare speelvoorziening. Het betreft hier onder andere een voetbalveld en multicourt, bedoeld voor maatschappelijk gebruik (de buurt) en niet voor verenigingen. De geluidbelasting vanwege stemgeluid van spelende kinderen is derhalve beperkt, het aantal gelijktijdig aanwezig kinderen, het geluidbronvermogen en de totale dagbezetting zijn laag in vergelijking met een sportvereniging en het competitie-element is minder aanwezig. Daarbij blijft conform het Activiteitenbesluit (bevat onder meer geluidnormen voor inrichtingen) het stemgeluid van personen buiten beschouwing als het gaat om de beoordeling van de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten en van kinderen op een onverwarmd en onoverdekt terrein van een inrichting voor primair onderwijs of kinderopvang. Dit in beschouwing genomen is er in het kader van goede ruimtelijke ordening, akoestisch gezien, geen bezwaar om deze functies naast elkaar te plaatsen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het realiseren van 27 woningen aan Kwelder 5-38 te Lelystad, vastgesteld op 8 december 2016, is een soortgelijke situatie van toepassing. In het hiertoe uitgevoerde 'Akoestisch onderzoek Cruijffcourt - nieuwbouwlocatie Kwelder te Lelystad' van SPA-WNP Ingenieurs (24 oktober 2016, zie bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing) is het stemgeluid van het Cruijffcourt, een openbaar toegankelijke voetbalkooi, onderzocht. Het Cruijffcourt is op een afstand van 20 meter van de te realiseren woningen gelegen. De conclusie van het onderzoek is dat er een akoestisch passende situatie is in de dagperiode, in de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 49 dB(A) en het maximaal geluidniveau ten hoogste 70 dB(A). Het treffen van maatregelen stuit op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Ondanks de hogere geluidbelastingen in de avondperiode wordt er geen onacceptabele hinder verwacht, omdat het binnenniveau in de woningen voldoende geborgd is.

De situatie met betrekking tot de planvorming aan de Waddenlaan is in beginsel vergelijkbaar met die aan de Kwelder, maar is de afstand tussen nieuwbouw en voetbalveld bij de Waddenlaan groter dan de afstand tussen nieuwbouw en multicourt bij de Kwelder. De afstand van het midden van het voetbalveld tot aan de gevels van het appartementengebouw aan de Waddenlaan bedraagt circa 44 meter. Bij de Kwelder is deze afstand 33 meter. Door deze grotere afstand is er bij de Waddenlaan sprake van een 3 dB(A) lager langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (ΔD_{geo}). De afstand van de rand van het voetbalveld tot aan de gevel van het appartementengebouw bedraagt bij de Waddenlaan 29 meter, in plaats van 19 meter bij de Kwelder. Door deze grotere afstand is er bij de Waddenlaan sprake van een 4 dB(A) lager maximaal (piek)geluidniveau.

Ondanks de lagere geluidbelastingen resteert er bij de Waddenlaan, bij gelijke uitgangspunten, een kleine overschrijding van 1 dB(A) voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal geluidniveau. Opgemerkt dient te worden dat het akoestisch onderzoek aan de Kwelder als een 'worst case' benadering kan worden beschouwd, gezien de volgende gehanteerde uitgangspunten:

- Aanwezigheid van 25 kinderen/jongeren.
- Tussen 07.00 en 19.00 uur effectief 9 uur in gebruik met een maximale bezetting.
- Tussen 19.00 en 23.00 uur effectieve gebruiksduur met volledige bezetting van max. 3 uur.

Vanwege de speelvoorziening ten westen van het appartementengebouw aan de Waddenlaan kan worden gesteld dat voldaan wordt aan redelijke geluidbelastingen, te weten 50 en 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 en 65 dB(A) voor het maximaal geluidniveau. In een 'worst case' situatie, vergelijkbaar met het Cruijffcourt aan de Kwelder, is er hooguit sprake van 1 dB(A) overschrijding van de waarden in de avondperiode. Het treffen van maatregelen stuit (ook hier) op financiële en stedenbouwkundige bezwaren en is gezien de mogelijke en kleine overschrijding niet doelmatig. In de appartementen is het binnenniveau voldoende geborgd doordat de gevelwering aan de minimale eisen van het Bouwbesluit dient te voldoen.

Industrielawaai

In de omgeving van de planlocatie is geen gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar de toelichting onder het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit transformatieplan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd.

Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor de Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de betreffende Natura 2000-gebieden. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden.

Woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Met name het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarvan op voorhand kan worden onderbouwd dat deze (vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden) geen enkele negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de ‘passende beoordeling’) van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat hun project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds de uitspraak van 29 mei 2019 niet meer worden gebruikt.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Huidige luchtkwaliteit

Het beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO₂: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM₁₀: 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
- PM_{2,5}: 25 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).

Om nader inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving. Op grond van deze Atlas kunnen met betrekking tot de planlocatie Waddenlaan de volgende jaargemiddelde concentraties over 2016 worden vermeld:

- NO₂: 16-18 µg/m³
- PM₁₀: 15-17 µg/m³
- PM_{2,5}: 8-10 µg/m³

Uit voornoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat de concentraties van de componenten NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het plan zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden van de bepalende kwaliteitscomponenten.

Besluit ‘Niet In Betekenende Mate bijdrage’ (NIBM)

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het ontwikkelplan aan de luchtkwaliteit kan als ‘NIBM’ worden beschouwd.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het transformatieplan betreft het omzetten van een (voormalige) schoollocatie naar een woonlocatie. In beide gevallen is er sprake van een gebruiksvorm met een verkeersgenererende werking en een daaraan gekoppelde stikstofemissie. In tegenstelling tot de voormalige gebruiksvorm voorziet het transformatieplan in gasloze (‘all-electric’) appartementen, zonder stikstofemissie derhalve. Per saldo mag worden aangenomen dat het transformatieplan niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie.

Conform de Lijst van PAS-gebieden zijn ‘Naardermeer’ (provincie Utrecht) en ‘Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske’ (provincie Noord-Holland) de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, gekoppeld aan het PAS-vraagstuk (zie figuur 3.9). In combinatie met het voorgaande mag worden aangenomen dat de afstand van deze gebieden tot de planlocatie Waddenlaan dermate groot is, dat een significante impact van het transformatieplan op een eventuele stikstofdepositie in deze gebieden op voorhand kan worden uitgesloten.

Figuur 3.9: Overzichtskaart PAS-gebieden (Bron: Ministerie LNV).



Conclusie

Het aspect ‘Luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit transformatieplan.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).
- Gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

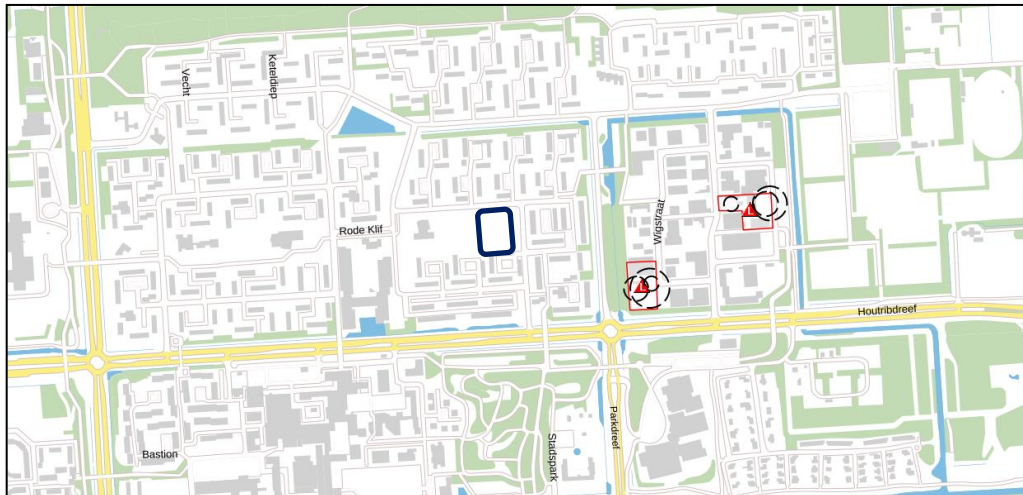
Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Op grond van de door provincies en gemeenten gehanteerde risicokaart IPO kan worden herleid dat in de (directe) nabijheid geen risicovolle objecten dan wel activiteiten zijn, met enige impact op de planlocatie Waddenlaan (zie figuur 3.10).

Figuur 3.10: Uitsnede Risicokaart.



De meest nabijgelegen (potentiele) risicobron betreft de inrichting (tankstation) met LPG op het bedrijventerrein het Gildenhof, reeds beschreven en getoetst bij 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het transformatieplan.

3.2.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

Planlocatie Waddenlaan

Om inzicht te krijgen in de (potentieel) aanwezige natuurwaarden op een viertal locaties in Lelystad, waaronder de voormalige schoollocatie c.q. voorliggende planlocatie Waddenlaan, heeft Eco Reest BV in 2014, in opdracht van de gemeente Lelystad, een verkennend onderzoek Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet uitgevoerd. Ten aanzien van de planlocatie heeft dit ecologisch onderzoek geresulteerd in met name de volgende punten:

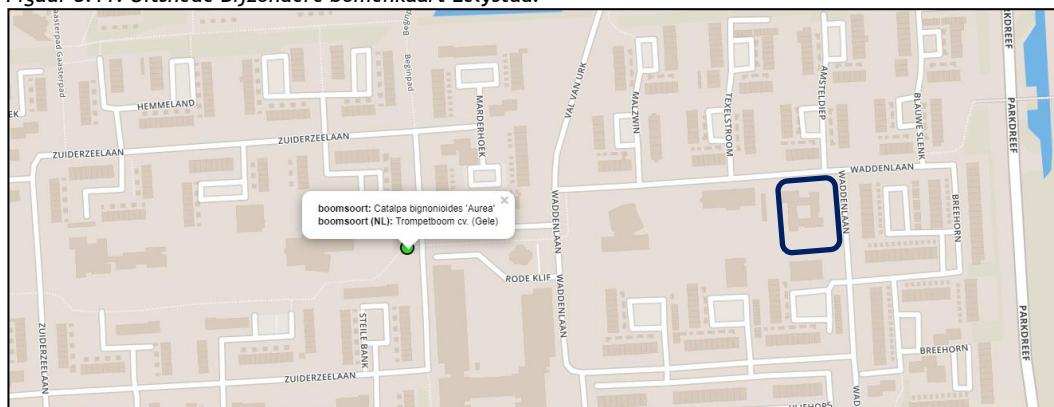
- De vegetatie rondom de gebouwen bestaat uit algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het terrein (voedselrijke grond) in combinatie met het frequente maaibeheer is het niet aannemelijk dat er ter plaatse van het onderzoeksterrein beschermde of bijzondere plantensoorten voorkomen.
- Gelet op het habitattype van het onderzoeksterrein in combinatie met de omgeving (meer potentie dan onderhavig onderzoeksterrein) is het niet aannemelijk dat de te slopen gebouwen en het omliggende terrein deel uit maken van het leefgebied van beschermde vogelsoorten.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren in of rondom de te slopen gebouwen. Daarnaast is er geen melding gemaakt van overlast door marterachtigen. Gelet op het habitattype van het omliggende terrein zou het onderdeel kunnen uitmaken van het leefgebied van algemene zoogdieren, zoals veldmuis en mol.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen ter plaatse van het onderzoeksterrein. Wel zou het terrein deel uit kunnen uitmaken van het leefgebied van de bruine kikker, pad en kleine watersalamander. Deze mogelijk te verwachten amfibieën zijn soorten, waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt.
- Er zijn tijdens het veldbezoek geen reptielen gevonden op de onderzoekslocatie. Op basis van de aangetroffen omgevingskwaliteiten worden geen beschermde reptielsoorten binnen de onderzoekslocatie verwacht.

Resumerend geeft het ecologisch onderzoek aan dat op de planlocatie geen soorten met een beschermde status voorkomen dan wel hier worden verwacht, gezien het ontbreken van geschikte habitatomstandigheden voor deze soorten. Gelet op de (potentieel) voorkomende algemene soorten geldt de - algemeen van toepassing zijnde - zorgplicht.

Nabije omgeving planlocatie

Ten aanzien van de groenstructuur rondom de planlocatie kan worden geconstateerd dat zich in de directe nabijheid van deze locatie zich geen bijzondere bomen bevinden, een en ander conform de Bijzondere Bomenkaart van de gemeente Lelystad (zie figuur 3.11).

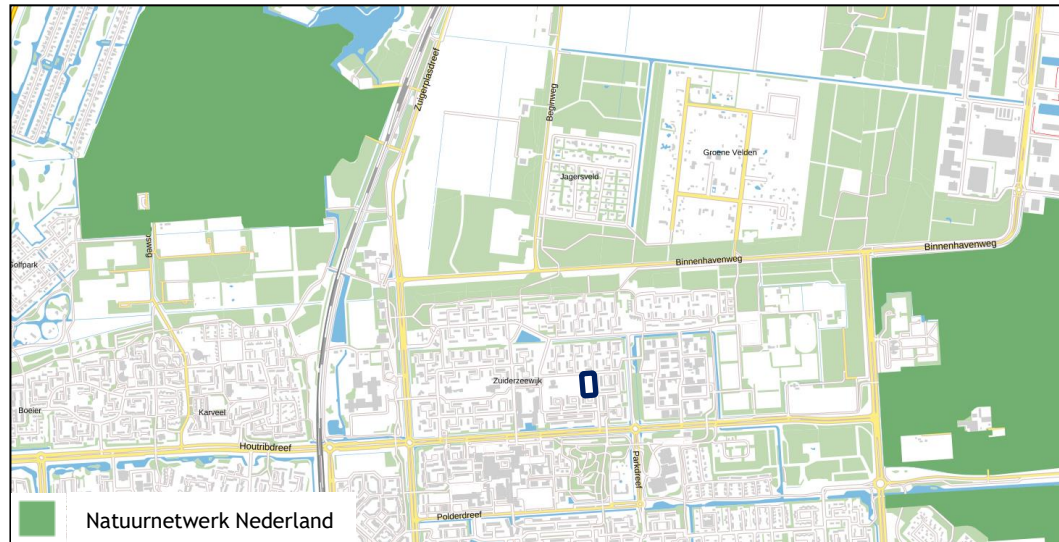
Figuur 3.11: Uitsnede Bijzondere bomenkaart Lelystad.



Verdere omgeving planlocatie

Tot slot is het plangebied niet gelegen binnen een Natura2000-gebied en maakt het geen deel uit van het NNN. Het meest nabijgelegen beschermd natuurgebied (NNN) is gelegen ten oosten van de planlocatie, op een afstand van ruim 1.300 meter (zie figuur 3.12).

Figuur 3.12: NNN-gebieden nabij planlocatie Waddenlaan (Bron: Provincie Flevoland).



Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het transformatieplan.

3.2.7 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Watertoets

Om het aspect 'Water' volwaardig mee te nemen in het proces van ruimtelijke plan- en besluitvorming is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het

bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is onder meer van toepassing bij ruimtelijke plannen, waarbij het verhard oppervlak substantieel toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water daardoor het gevolg is.

Het Waterschap Zuiderzeeland geeft in het 'Waterkader voor ruimtelijke plannen in Flevoland' aan te streven naar een robuust watersysteem binnen zijn beheergebied. Onderdeel daarvan is het voorkomen van afwenteling als gevolg van nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Binnen dit streven heeft het Waterschap de Beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' vastgesteld, om daarmee voldoende bergingsruimte in het watersysteem te kunnen behouden. Deze Beleidsregel is in 2013 vastgesteld en vertaald naar een artikel in de Keur.

Op grond van het voorgaande stelt het Waterschap dat initiatiefnemers, om (negatieve) effecten van een toename aan verharding op het watersysteem te voorkomen, bij nieuw aan te leggen verharding rekening moeten houden met een vergroting van de capaciteit van het watersysteem. Als uitgangspunt stelt het Waterschap dat nadelige effecten van de toename van waterafvoer door nieuw aan te leggen verharding (wegen, daken etc.) niet afgewenteld mogen worden of tot een toename van wateroverlast leiden. Aanvullend stelt het Waterschap dat nadelige waterhuishoudkundige effecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in principe binnen het eigen plangebied worden gecompenseerd met extra waterberging. Om de benodigde waterberging te kunnen bepalen hanteert het Waterschap een bergingsnorm, waarmee de benodigde waterberging c.q. oppervlak aan open water wordt uitgedrukt als percentage van netto toename verharding. In het 'Waterkader' is opgenomen dat deze bergingsnorm voor elke netto toename aan verharding geldt, maar stelt het Waterschap tevens dat deze niet verplicht is bij plannen met een toename van de verharding <2.500 m² in landelijk gebied en <750 m² in (nieuw en bestaand) stedelijk gebied. Voornoemde oppervlakten kunnen daarmee worden gezien als 'drempelwaarden' voor compensatie.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

In het kader van 'Voldoende water' hanteert het Waterschap als streefbeeld dat het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, op orde is en het hele beheergebied van het waterschap voldoet aan de vastgestelde normen. 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.

In het kader van 'Schoon water' hanteert het Waterschap als streefbeeld dat het grond- en oppervlaktewater goede leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden biedt voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. 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. Aansluitend kan worden vermeld dat bij de planrealisatie geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

In relatie tot de watertoets voorziet de planontwikkeling c.q. het transformatieplan in de bouw van het appartementengebouw en de aanleg van parkeerplaatsen met bijbehorende bereikbaarheidsvoorzieningen. Met inbegrip van de padenstructuur omvat de planlocatie in de toekomstige situatie en verhard oppervlak van in totaal circa 2.550 m². Op basis van kadastrale gegevens kan worden herleid dat de voormalige schoollocatie een verhard oppervlak (bebouwing en verhard buitenterrein) omvatte van in totaal circa 1.200 m². Redenerend van het in basis (planologisch) aanwezig verhard oppervlak betekent het transformatieplan daarmee een toename van het verhard oppervlak van circa 1.350 m².

Het plangebied is gelegen in een stedelijk peilgebied, waarbij 6% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil. De compensatieopgave (= verharding x bergingsnorm = $1.350 \times 6,0\%$) is 81 m². De groene buitenruimte binnen de planlocatie biedt in beginsel mogelijkheden om op passende wijze in waterberging te voorzien. In overleg met het Waterschap zal nader invulling worden gegeven aan het vraagstuk van waterberging.

Aansluitend op het voorgaande wordt in de toekomstige situatie het hemelwater aangesloten op het hemelwaterriool en het huishoudelijk afvalwater op de vuilwaterriolering. Het hemelwater, afkomstig van het parkeerterrein, zal verdeeld over twee hemelwaterriolen worden afgevoerd. Daarbij zal het aan een hemelwaterriool gekoppeld deel van het parkeerterrein maximaal 49 parkeerplaatsen omvatten.

Conclusie

Met inachtnaam van een ruimtelijk en functioneel passende implementatie van het compensatievraagstuk vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het transformatieplan.

3.2.8 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

In het kader van de Wet Bodembescherming heeft de provincie Flevoland een aantal wezenlijke taken. In het kader van deze taken verkrijgt de provincie bodemgegevens. Deze gegevens worden door de provincie opgeslagen in een bodeminformatiesysteem. In een (specifiek bij de provincie aan te vragen) Omgevingsrapportage biedt de provincie een overzicht van locaties binnen een (specifiek bij de aanvraag te selecteren) gebied, waarover bij de provincie Flevoland bodeminformatie bekend is. De Omgevingsrapportage voor de planlocatie Waddenlaan, aangevraagd d.d. 09-05-2019 (zie bijlage II bij deze ruimtelijke onderbouwing) geeft aan dat de provincie niet beschikt over bodeminformatie met betrekking tot de planlocatie.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat een eerste verkennend bodemonderzoek zal worden verricht binnen de planlocatie Waddenlaan. Resultaten van dit onderzoek zullen binnen afzienbare termijn i.c. voorafgaand aan de besluitvorming omtrent vergunningverlening beschikbaar komen. Op voorhand kan worden gesteld dat, gezien het historisch gebruik als schoollocatie, de gronden binnen de planlocatie als 'onverdacht' gekwalificeerd mogen worden.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het transformatieplan. Onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de planlocatie is (nog) gaande.

3.2.9 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige

archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing transformatieplan Waddenlaan

De gemeente Lelystad heeft haar beleid ten aanzien van archeologie verwoord in het document 'Archeologische Monumentenzorg in Lelystad' (2008). Naast beleidsafspraken omvat het document de beleidsadvieskaart. Deze kaart vormt een belangrijk instrument voor de realisatie van gemeentelijk beleid op het gebied van archeologische monumentenzorg.

Op de Archeologiekaart 'Waarden en verwachtingen' zijn alle bekende archeologische vindplaatsen en vondsten aangegeven. Aansluitend geeft de 'Maatregelenkaart' per gebied c.q. verwachtingswaarde aan of bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Figuur 3.13 vormt een uitsnede van de archeologische kaart van Lelystad. De planlocatie Waddenlaan bevindt zich in een gebied met een lage archeologische verwachting, waarbinnen geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Wel dient men er alert op te zijn dat tijdens de bodemverstorende werkzaamheden archeologische resten uit de prehistorie of delen van scheepswrakken gevonden kunnen worden.

Figuur 3.13: Uitsnede kaart Archeologie Lelystad (planlocatie in groene rechthoek).



Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het transformatieplan.

3.3 Conclusie

Uit deze Ruimtelijke Onderbouwing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het transformatieplan Waddenlaan geeft op passende wijze invulling aan ruimtelijke, functionele en maatschappelijke ambities en doelstellingen, zoals deze door het Rijk, de provincie Flevoland, Metropoolregio Amsterdam en de gemeente Lelystad zijn geformuleerd.
- Het transformatieplan beantwoordt, conform de ruimtelijke ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, op efficiënte wijze de vraag naar wonen en het projecteren van de wooneenheden.
- Het transformatieplan leidt niet tot een negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu.
- De ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van het transformatieplan.

Resumerend kan worden gesteld dat het transformatieplan Waddenlaan voldoet aan de beginselen van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het transformatieplan wordt gerealiseerd vanuit de woningbouwcorporatie. Eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer. Voorafgaand aan de besluitvorming over de benodigde Omgevingsvergunning zal initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Lelystad.

Het voorgaande betekent dat de economische uitvoerbaarheid van het transformatieplan op voorhand is geborgd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wabo-procedure kent de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op een verleende (ontwerp)vergunning. Zo kan men een zienswijze indienen op de ontwerp Omgevingsvergunning, waarna de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep openstaat op de vastgestelde Omgevingsvergunning. Zonder ingesteld beroep geldt de vastgestelde Omgevingsvergunning na afloop van de tervisielegging als onherroepelijk.

Participatie omwonenden

Per brief heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van het transformatieplan. Het gevoerde communicatietraject heeft geresulteerd in één reactie, welke door initiatiefnemer zoveel als mogelijk is meegenomen in het voorliggende transformatieplan. De planvorming is dan ook mede het resultaat van transparante communicatie met de nabije omwonenden.