

De Gouden Formule, Lelystad

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Lelystad
opdrachtgever	Eureka Huis
datum	29 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid.....	7
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.3.1	Omgevingsvisie FlevolandStraks.....	8
3.3.2	Omgevingsprogramma Provincie Flevoland	9
3.3.3	Omgevingsverordening Flevoland	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Structuurplan Lelystad 2015 en Structuurvisie Lelystad 2023.....	10
3.4.2	Woonvisie Lelystad 2016 – 2020 ‘Samen aan de slag’	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Water.....	12
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Archeologie	15
4.4	Cultuurhistorie	16
4.5	Natuur	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Geluid wegverkeer	19
4.9	Luchtkwaliteit.....	20
4.10	Externe veiligheid.....	20
4.11	Kabels en leidingen.....	21
4.12	Besluit m.e.r.	21
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
6	Procedure omgevingsvergunning	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Vorbereiding.....	23
6.3	Besluitvorming	23
6.4	Beroep en hoger beroep	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op een braakliggend perceel ten westen van de Zuigerplasdreef in Lelystad drie appartementencomplexen met in totaal 42 appartementen in drie blokken en 24 patiowoningen verdeeld over zes blokken te realiseren. Het initiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt ten westen van de Zuigerplasdreef, ter hoogte van de aansluiting met de Geldersedreef. Aan de noordzijde is de school ZMLK De Zevenster en De locatie maakt onderdeel uit van het kadastraal perceel Lelystad O7368.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West', vastgesteld op 29 januari 2013 door de gemeenteraad van Lelystad. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Gemengd (zie afbeelding 1.2). Deze gronden zijn ter plaatse bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, welzijnsdoeleinden en wonen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en water toegestaan met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West' (besluitgebied rood omlijnd)

Aan de oostzijde van de in afbeelding 1.2 opgenomen stippellijn geldt de specifieke bouwaanduiding 'geen geluidgevoelige objecten'. Op grond van artikel 6.2.1 lid b mogen hier geen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Echter, in artikel 6.2.1 lid c is aangegeven dat voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geen geluidgevoelige objecten' de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Deze bepalingen zijn in strijd met elkaar. Aangenomen wordt dat bedoeld is dat artikel 6.2.2 lid c een uitzondering vormt op hetgeen is gesteld in artikel 6.2.1 lid b.

Er geldt een maximum bouwhoogte van 15 meter. Maximaal 30% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. In artikel 6.2.2 is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming Gemengd zijn echter nergens bouwvlakken opgenomen. Ook dit lijkt een omissie in het bestemmingsplan. Gelet op het ontbreken van een bouwvlak, is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen binnen de langgerekte centrumzone van Lelystad waarbinnen bovenwijkse voorzieningen zijn gevestigd. In het Structuurplan 2015 is het deel zuidelijk van het stadshart aangeduid als Campuszone waar bedrijvigheid, zorg en onderwijs gezamenlijk een plek vinden in een parkachtige omgeving. In de Lichte actualisatie Structuurplan 2015 is aangegeven dat de reservering op de Campuszone voor onderwijsvoorzieningen niet meer passend is bij de vraag. Omdat de reservering voor onderwijsvoorzieningen hiermee is vervallen, is ruimte vrijgekomen voor een nieuwe invulling.

De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit grasland. Zie afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Foto's huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat zich richt op een bijzonder woonconcept in een parkachtige setting. Het plan voorziet in een 24 grondgebonden kwadrantwoningen en 42 appartementen. De kwadrantwoningen worden gerealiseerd in 6 blokken van 4 woningen met één bouwlaag. De appartementen worden verdeeld in 3 gebouwen met 4 bouwlagen, bestaande uit 14 appartementen per gebouw. De locatie zal worden ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Zuigerplasdreef.

Stedenbouwkundig uitgangspunt voor de locatie is om een parkachtige omgeving te creëren, waarin bebouwing alzijdig is en er voldoende ruimte (groen) tussen de gebouwen gegarandeerd blijft. Parkeren bij de appartementen vindt grotendeels plaats onder de gebouwen. De locatie Ook middels de erfafscheiding wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van privé naar openbaar. De kwadrantwoningen en appartementenblokken krijgen een vergelijkbare uitstraling. De architectuur van kwadrantwoningen en appartementen is eigentijds te noemen, in lichte kleur en houtaccenten.

De woningen hebben grote glasoppervlakken, wat lichtinval bevordert maar tevens maximale verbinding met de buitenruimte geeft, hetgeen uitnodigt om naar buiten te gaan. Belangrijk uitgangspunt in het plan is om een lichte en fijne woonomgeving te creëren voor de doelgroep vanaf 55 jaar, mensen die aandacht voor elkaar hebben. Door een voortuin en zijtuin te creëren met lage erfafscheiding ontstaat sociale controle en sociale cohesie. Bewoners gaan contact maken met elkaar, raken in gesprek en zo ontstaan gemeenschappelijke initiatieven en ook bepaalde vormen van mantelzorg. De bewoners van de appartementen komen uit dezelfde doelgroep en hun behoeften sluiten naadloos aan bij die van de bewoners van de bungalows. De aan te leggen jeu de boulesbaan kan een gezamenlijke ontmoetingsplek vormen.



Afbeelding 2.2: Situatietekening Definitief Ontwerp (Sander Douma Architecten)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen..

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit geldt ook voor buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is sprake van een grote druk op de woningmarkt. De verwachting is dat deze druk de komende jaren alleen maar toe zal nemen. Het rapport 'Kwalitatief Versnellen' (2018), onderbouwt het woningbouwprogramma 2019-2022 van de gemeente Lelystad. Het rapport beschrijft de versnellingsopgave voor woningbouw binnen de MRA. Vanuit de MRA is de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren aan de opgave om tot

2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de zogenaamde versnellingsopgave. Lelystad heeft in gesprekken met de MRA kenbaar gemaakt dat zij hiertoe bereid is.

Basis voor de woningbehoefte in kwantitatieve zin 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. Als kwantitatief vertrekpunt voor de komende jaren kan een gemiddeld aantal opleveringen van netto 400 tot 500 woningen als realistisch gezien worden.

Om meer grip te krijgen op de vraagkant is onderzoeksbureau RIGO gevraagd een realistische inschatting te maken van de groeipotentie van Lelystad. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het RIGO rapport 'Groeipotentie en woningbehoefte Lelystad' (20 maart 2018). De uitkomst van dit onderzoek is een onderbouwde schatting van de hierboven besproken kwantitatieve woningbehoefte, maar ook van de kwalitatieve woningbehoefte in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen voor de periode tot 2030 voor de gehele stad.

In onderstaande tabel uit het RIGO-rapport is de behoefte weergegeven naar segmenten volgens het MRA-scenario, uitgedrukt in gemiddelden per jaar (over de 13 jaar tussen 2017 en 2030). Uit tabel 4-2 blijkt de grote behoefte aan woningen in diverse typen. Het project levert een bijdrage aan de grote kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte binnen Lelystad en omgeving en sluit op de toenemende vergrijzing en stijgende vraag naar geschikte woonruimte voor senioren. Gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. .

ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario				ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario, gemiddeld per jaar			
	eengezins	appartement	totaal		eengezins	appartement	totaal
huur				huur			
gereguleerd	80	795	875	gereguleerd	6	61	67
geliberaliseerd	-145	240	100	geliberaliseerd	-11	19	8
	-60	1.035	975		-5	80	75
koop				koop			
< € 150.000	300	115	420	< € 150.000	23	9	32
€ 150 - 200.000	690	10	705	€ 150 - 200.000	53	1	54
€ 200 - 250.000	545	145	690	€ 200 - 250.000	42	11	53
€ 250 - 300.000	165	50	220	€ 250 - 300.000	13	4	17
> € 300.000	240	220	460	> € 300.000	19	17	35
	1.945	545	2.490		150	42	191
bewoonde woningen	1.885	1.580	3.465	bewoonde woningen	145	121	266
onzelfstandig wonend			210	onzelfstandig wonend			16
totaal huishoudens			3.675	totaal huishoudens			283
'middensegment'	845	365	1.225	'middensegment'	65	29	94

Tabel 1: Woningbehoefte naar type, sector en prijsklasse 2017-2030, MRA scenario (RIGO)

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

In de omgevingsvisie FlevolandStraks is de visie van de provincie Flevoland opgenomen voor de toekomst van dit gebied. De visie gaat over 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. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. In deze omgevingsvisie wordt ingezet op een Flevoland dat zich in 2030 verder bovenregionaal onderscheidt met een aantal voorzieningen die van excellente kwaliteit zijn. Hierbij wordt onder andere ingezet op excellente woonmilieus in Lelystad.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij ambitie uit de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Er wordt een onderscheidend woonmilieu gecreëerd dat aansluiting op de aanwezige woningbehoefte van senioren.

3.3.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Op 27 februari 2019 is het Omgevingsprogramma Flevoland door Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgesteld. In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is dan ook een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Voor het onderhavige project is hoofdstuk 1 'Ruimte' van het Omgevingsprogramma van belang.

Algemeen

Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groenblauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor). De provincie wil verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf ter hand nemen, samen met partners. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied biedt de provincie zicht op oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, die het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland met zich meebrengt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

Stedelijk gebied

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Er is vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken.

Verstedelijking (Wonen)

De bevolkingsontwikkeling is sturend voor de groeiscenario's voor Flevoland. Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving. De herstructurering wordt zo mogelijk gestimuleerd door de inzet van rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing. In de afgelopen decennia is in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw vindt plaats binnen in het bestaand stedelijk gebied van Lelystad. Het provinciale beleid geeft aan dat tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden moeten worden teruggedrongen. Het initiatief speelt hier op in door middel van de realisatie van seniorenwoningen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

3.3.3 *Omgevingsverordening Flevoland*

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

Betekenis voor het project

Gelet op de binnenstedelijke ligging van het plangebied, zijn voor dit project geen regels uit de Omgevingsverordening beschikbaar.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Structuurplan Lelystad 2015 en Structuurvisie Lelystad 2023*

Het structuurplan is vastgesteld op 7 april 2005 en bevat een visie op de integrale leefomgeving, waar behalve het ruimtelijk beleid, ook bijvoorbeeld duurzaamheid, milieu en verkeer deel van uitmaken. Lelystad ziet daarbij de handhaving en versterking van de kernkwaliteiten rust, ruimte, groen en water als één van de belangrijkste opgaven. Groei is daarbij noodzakelijk om te kunnen blijven investeren in de stad.

In dit structuurplan wordt de verwachting uitgesproken dat Lelystad in 2015 80.000 inwoners en 32.000 arbeidsplaatsen telt. Gestreefd wordt naar een diversiteit in woningaanbod, door de ontwikkeling van woongebieden met een eigen sfeer en uitstraling. In januari 2014 is de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Belangrijk verschil tussen de nieuwe Structuurvisie en het voormalige Structuurplan is de veranderde focus: van accent op groei en ontwikkeling naar onderhoud en beheer van de bestaande stad. Inherent daaraan is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. In de nieuwe visie is rekening gehouden met alle gemeenteraadsbesluiten tot en met 2013, maar ook met provinciaal en rijksbeleid dat een doorwerking heeft op de (mogelijke) inrichting van de openbare ruimte. De geactualiseerde visie geeft een doorkijk tot 2023 en formuleert een aantal nieuwe beleidsrichtingen die voortvloeien uit al eerder besproken of in de lijn der verwachting liggende beleidsuitspraken of voornemens.

De lichte actualisatie heeft een aantal belangrijke richtingen aangegeven voor de eerstkomende 10 jaar. Om hier daadwerkelijk mee aan de slag te gaan dient zicht te ontstaan op de doelstellingen, de rol van de gemeente en andere partijen en de middelen die de gemeente kan inzetten om de doelen te bereiken. Door de verschuiving van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen en de gewijzigde rol van de overheid van initiëren naar faciliteren, is de focus van de gemeente gewijzigd. De gemeente richt zich steeds meer op het beheer van het bestaand stedelijke gebied in plaats van op de ontwikkeling van de nieuwe uitleg. Met betrekking tot de Campuszone is in de lichte actualisatie aangegeven dat de reservering voor het realiseren van onderwijsvoorzieningen niet meer passend is bij de vraag. Deze reservering is daarom komen te vervallen waarbij is voorgesteld om te heroriënteren op een nieuwe invulling van de Campuszone.

Betekenis voor het project

Het project heeft betrekking op binnenstedelijke woningbouw waarbij op een passende wijze invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte voor een concrete doelgroep (senioren) met een duidelijke vraag naar een levensloopbestendige woonvorm. Met het plan wordt ingespeeld op een nieuwe invulling van een deel van de Campuszone. Het initiatief is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke beleid.

3.4.2 *Woonvisie Lelystad 2016 – 2020 ‘Samen aan de slag’*

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

‘Lelystad biedt het beste van twee werelden. Door haar centrale ligging en de goede bereikbaarheid kunnen inwoners optimaal gebruik maken van alle voordelen van de nabijheid van de

grote stad. Aan de andere kant biedt Lelystad haar inwoners de aantrekkelijkheid van een rustig en betaalbaar woonmilieu met ruimte, groen en water in de directe omgeving'.

Lelystad moet in de toekomst, als voorportaal van de Randstad, een prettige woonstad blijven. Het woonbeleid is er op gericht dat er voor de (toekomstige) inwoners in aantal en kwaliteit voldoende keuzemogelijkheden zijn in een prettige woonomgeving. Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, te verbeteren en kwaliteit toe te voegen werken we de komende tijd aan twee hoofdthema's:

1. Goede en betaalbare woningen voor iedereen
2. Goede woningen in prettige en gewilde woonwijken

Daarnaast zijn er randvoorwaarden waar blijvend aan moet worden gewerkt om bovenstaande te bereiken en te ondersteunen, te weten:

- a. Groei werkgelegenheid
- b. Imago van de stad; positionering van de stad.
- c. Aantrekkelijke woonomgeving; kwalitatief goede woningen, vitale woonwijken.
- d. Verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; duurzame ontwikkeling.
- e. Veranderende rolverdeling tussen gemeente en inwoners; maatwerk, ruimte voor ontwikkeling, zelfredzame burgers.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn beide hoofdthema's van belang. Over het thema "goede en betaalbare woningen voor iedereen" wordt over nieuwbouw het volgende gezegd:

- Kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- De groei van de stad draagt bij aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur, daarom wordt er vooral in het midden- en hogere segment gebouwd;
- Nieuwbouw in het centrum (inclusief Parkwijk), Hanzepark, Warande deelgebied 1 en onafgemaakte plekken in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de Woonblokken Batavia Haven krijgt voorrang.

Campuszone Midden maakt deel uit van de "Onafgemaakte plekken in de bestaande stad" waar bouwen mogelijk/gewenst is en de gemeente grond uitgeeft.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt met levensloopbestendige woningen in een parkachtige omgeving aangesloten op de aanwezige woningbehoefte van senioren. Het plan is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Hieronder is het relevante beleidskader beschreven.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren
- schoonhouden, scheiden en zuiveren

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein. Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden

van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies¹ aangevraagd bij het waterschap Zuiderzeeland via www.dewater-toets.nl. Hierbij is door het waterschap aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de ontwikkeling en de normale procedure van toepassing is. De bevindingen zijn hieronder beschreven.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks en niet in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

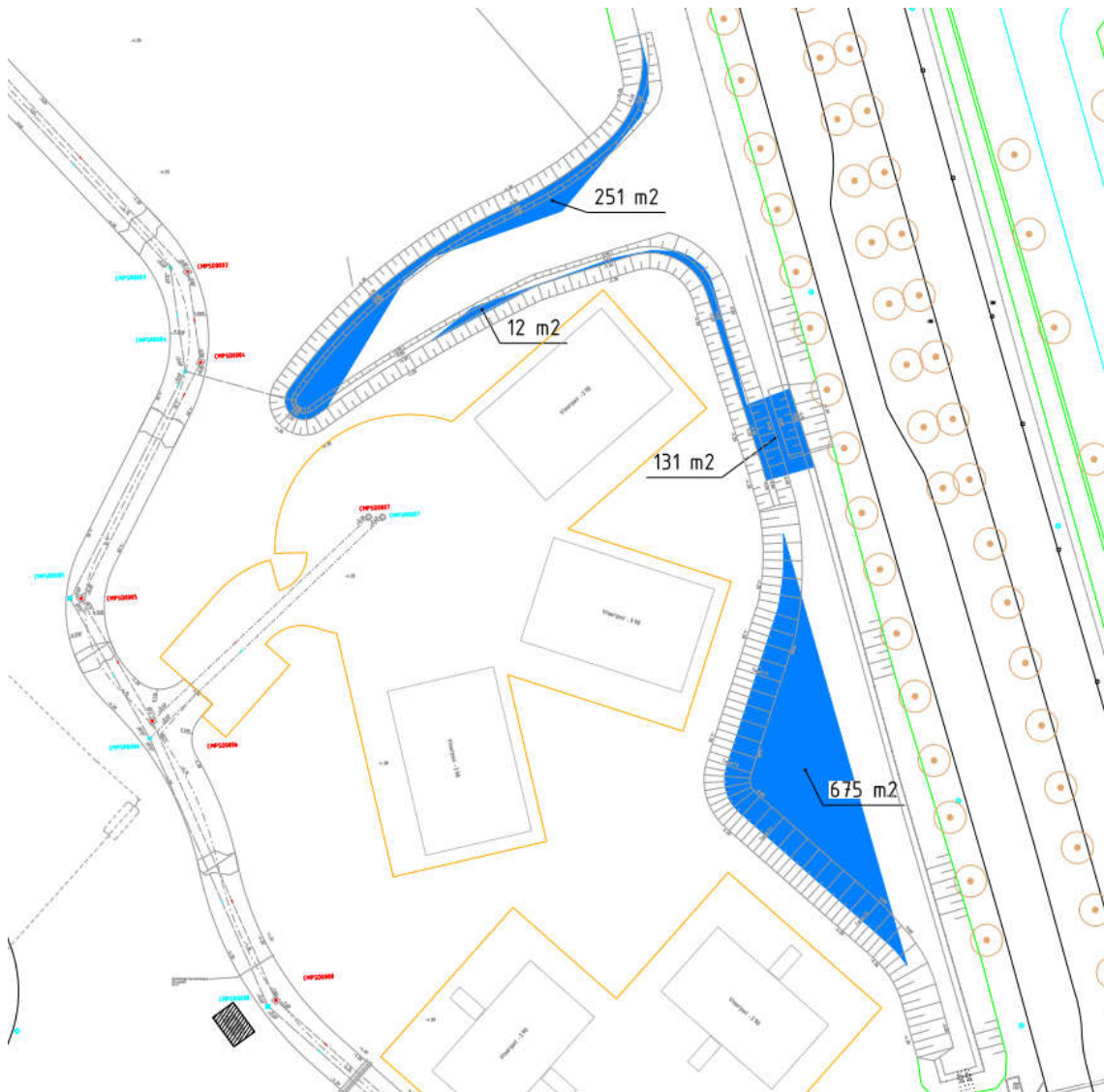
Thema voldoende water

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

Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. In dit geval neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toe. In het kader van dit project zijn daarom compenserende maatregelen noodzakelijk.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Het verhard oppervlak, inclusief wegverharding, neemt als gevolg van deze ontwikkeling netto met circa 10.257 m² toe. Het plangebied ligt in een peilgebied waar een compensatienorm van 6,0% geldt. Dit betekent dat 6% van de netto toename aan verharding, in dit geval minimaal 616 m², als open water moet worden gecompenseerd. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van een plaatselijke verbredingen van de waterloop langs de Zuigerplasdreef. Zie afbeelding 4.1.

¹ Advies Waterschap Zuiderzeeland, 24 maart 2021



Afbeelding 2.1: Te graven water

Goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechtert door het plan niet. Ook het waterpeil blijft ongewijzigd. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

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

Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. Het streefbeeld is dat het grond- en oppervlaktewater 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. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

Bij de uitbreiding van het open water wordt (indien dit mogelijk is) een natuurvriendelijke oever toegepast. Het hemelwater wordt niet naar een centrale rioolwaterzuivering afgevoerd maar op open water geloosd, zonodig voorafgegaan door een lokale zuivering. Toepassing van uitlopende (bouw)materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Door de nieuwe ontwikkeling neemt de afvalwaterproductie toe. Gelet op het feit dat de woningen zijn gericht op senioren (55+) wordt rekening gehouden met 2 inwoners per woning. Bij een afvalwaterproductie van 13 L /uur, bedraagt de totale afvalwaterproductie $64 \times 2 \times 12 \text{ L/uur} = 1.612 \text{ L/uur} = 1,61 \text{ m}^3/\text{uur}$. Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioelstelsel. De droogweerafvoer wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Proces

De gemeente heeft reeds overleg gevoerd met het waterschap over het plan. Naar aanleiding van dit overleg is in de ontwerptekening een onderhoudspad opgenomen tussen de watergangen en de gebouwen. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan nogmaals aan het waterschap voorgelegd. Tevens vindt nadere afstemming met het waterschap plaats over de watervergunningplichtige activiteiten in het plangebied.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Er kan gebruik gemaakt van de vrijstellingsregeling voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

Gelet op de thans beschikbare informatie is er geen aanleiding om aan te nemen dat de resultaten een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.3 Archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Lelystad heeft de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd op haar archeologische beleidskaart. Voor de locatie geldt een lage verwachtingswaarde. Een onderzoek naar aanwezige archeologische waarden is niet noodzakelijk. Voor de locatie geldt geen archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen. Wel geldt de algemene zorgplicht.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Markermeer & IJmeer (op circa 3,5 km afstand);
- IJsselmeer (op circa 4,5 km afstand);
- Oostvaardersplassen (op ca. 5 km afstand).

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd². Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,7 kilometer afstand en betreft Verbindingszone Lage Vaart. Op 2 kilometer afstand ligt het NNN-gebied Stadsbossen Lelystad en op 3,2 kilometer afstand ligt het NNN-gebied Hollandse Hout. Een negatieve invloed op de wezenlijke waarden is gelet op deze afstanden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de afscherpende werking van de tussenliggende bebouwing uitgesloten.

Soortenbescherming

Er is onderzoek uitgevoerd naar aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied³. Uit het onderzoek ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken en afwezigheid van bebouwing en opgaand groen geen geschikte broedgelegenheid voor (beschermde) vogels;
- In struiken en bosschages in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen;
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan, mits er geen eventuele lichtbronnen in de richting van een potentiële vliegroute afgesteld staan;

² Stikstofberekening seniorenwoningen De Gouden Formule Lelystad, DNS Planvorming BV, 1 december 2020

³ Quicksan Wet natuurbescherming kadastraal perceel Lelystad O 7368 te Lelystad, Eco Reest BV, 22 maart 2021

- Verblijfplaatsen en leefgebied van hermelijn en wezel zijn niet uit te sluiten binnen het plangebied;
- Verblijfplaatsen en voortplantingshabitat van de rugstreeppad zijn niet uit te sluiten binnen het plangebied;
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Per 28 januari 2021 zijn in provincie Flevoland de kleine marterachtigen – bunzing, hermelijn, wezel – van de lijst met vrijstellingen gehaald. Dat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig is indien het plangebied deel uitmaakt van functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. Omdat deze diersoorten moeilijk zijn aan te tonen, zet provincie met name in op mitigatie in plaats van onderzoek. Om het plangebied aantrekkelijk en geschikt te houden voor kleine marterachtigen kunnen voorzieningen worden getroffen die als verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen geschikt zijn, bijvoorbeeld een marterhoop. Dit advies zal worden opgevolgd.

Naar de aanwezigheid van de rugstreeppad is aanvullend onderzoek uitgevoerd⁴. Er zijn geen verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van de rugstreeppad aangetroffen. Daarom is in dit geval geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig met betrekking tot de rugstreeppad.

De hopen met takken en snoeiafval kunnen als broedgelegenheid gebruikt worden door vogels, evenals de nog aanwezige rietvegetatie rondom de waterpartijen. Conform het ecologisch advies zijn de hopen met takken en snoeiafval ruim voor het broedseizoen verwijderd.

In de directe omgeving van het plangebied kunnen eveneens diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de omliggende potentiële nestlocaties (boschages en struiken) ten noorden en westen van het plangebied binnen de verstoringsafstand (invloedssfeer) van de werkzaamheden vallen, moet de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moet een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Aangezien het belang van de ontwikkeling kan worden aangetoond en er voldoende mogelijkheden zijn voor compensatiemaatregelen, staat een ontheffingsaanvraag voor kleine marterachtigen de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

⁴ Nader onderzoek rugstreeppad t.h.v. terreinen Campus Midden & Eureka te Lelystad, EcoReest, 23 juni 2021

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Daar is hier gelet op de diversiteit aan functies in de omgeving sprake van.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een sportcentrum en school aanwezig. Voor een sportcentrum geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot woningen. Voor een school bedraagt de richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In Lelystad is sprake van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. In tabel 1 is een overzicht gegeven van de verwachte verkeersgeneratie. Hierbij is uitgangspunt genomen dat de locatie valt in de categorie 'matig stedelijk' en 'schil centrum'.

Tabel 1: Verkeersgeneratie (schil centrum)

	Aantal	Kencijfer verkeersintensiteit per etmaal (maximum)	Totaal
Kwadrantwoningen (koop, huis, tussen/hoek)	24	7,3	176
Appartementen (koop, appartement, midden)	42	5,8	244
TOTAAL	66		420

De locatie zal worden ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Zuigerplasdreef. Het verkeer kan op een goede wijze worden afgewikkeld.

Parkeren

In het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan zijn per gebied en woningtype parkeernormen bepaald. Het plangebied valt in gebied II: schil rondom centrum. In dit gebied gelden de volgende parkeernormen:

- Goedkoop: 1,4
- Middelduur: 1,6

- Duur: 1,7

Uitgangspunt is dat de woningen in de categorie middelduur vallen. Dit betekent dat per woning 1,6 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Voor de kwadrantwoningen betekent dit dat minimaal 39 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Voor de appartementen zijn 68 parkeerplaatsen nodig. In het plan wordt hier aan voldaan. Voor de appartementen geldt dat 42 parkeerplaatsen onder de appartementen worden gesitueerd. Elk appartement krijgt daar een eigen parkeerplaats. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid voor bezoekersparkeren.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het bouwplan valt binnen de geluidszone van de Zuigerplasdreef en de Geldersedreef. Door middel van akoestisch onderzoek⁵ is de geluidsbelasting berekend ter plaatse van de gevels van de geplande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de nieuwe 30 km/u weg ook in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek volgt dat op 27 woningen de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de Zuigerplasdreef de voorkeursgrens van 48 dB overschrijdt. De hoogst berekende waarde is 53 dB.

Het gemeentelijk ontheffingsbeleid Wet Geluidshinder van de gemeente Lelystad staat bij nieuwe woningen buiten het centrum een maximale ontheffingswaarde van 53 dB toe. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Het gemeentelijk beleid geeft vijf mogelijke ontheffingscriteria voor wegverkeerslawaaï, waarbij een woning aan ten minste één criterium moet voldoen om in aanmerking te komen voor een ontheffing hogere waarde:

1. Doelmatige akoestische afscherming
2. Grond- en/of bedrijfsgebondenheid
3. Opvullen open plaats
4. Vervanging bestaande bebouwing
5. Gepland in omgeving van station

De geplande woningen voldoen aan criteria 1 en (deels) 3. Het perceel waar de wooneenheden gerealiseerd zullen worden vormt momenteel een gat in de bestaande bebouwing op de strook tussen de Zuigerplasdreef en de Middendreef. Daarnaast zorgt de realisatie van de bouwblokken met een overschrijding ervoor dat de geluidbelasting op de andere bouwblokken lager uitvalt.

In het gemeentelijk geluidbeleid is aangegeven dat bij de vaststelling van hogere waarden akoestische compensatiemaatregelen moeten worden overwogen, zoals onder andere het beschikken over een geluidluwe gevel. In het plan beschikken 58 van de 66 wooneenheden over een geluidluwe gevel. De enkele wooneenheden die niet over een geluidluwe gevel beschikken, zullen echter wel over voldoende gevelwering beschikken om toch over een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen beschikken.

In het gemeentelijk geluidbeleid is de eis opgenomen dat de woningen moeten beschikken over een geluidluwe buitenruimte. Voor de appartementengebouwen wordt hierin voorzien door middel van een collectieve binnentuin. Bij de kwadrantwoningen wordt eveneens een collectieve buitenruimte gerealiseerd aan de geluidluwe zijde ter plaatse van de jeu de boulesbaan.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Gouden Formule Lelystad, De Roever Omgevingsadvies, 17 februari 2021.

Tenslotte heeft de gemeente het beleid dat voor maximaal 10% van de nieuw te bouwen woningen een hogere waarde wordt verleend. Deze regel geldt echter niet bij kleinschalige bebouwing langs dreven of spoorwegen (eerstelijns bebouwing). De tweedelijns bebouwing en de eventuele woningen daarachter mogen geen geluidbelasting hebben hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dit project valt onder deze uitzondering, en dus is deze regel hier niet van toepassing.

Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht aangezien voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de gewenste appartementen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB voor de gewenste appartementencomplexen en ten hoogste 58 dB voor de patiowoningen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de appartementencomplexen bedraagt ten hoogste 59 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bij de appartementen bedraagt maximaal $59 - 33 = 26$ dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bij de patiowoningen bedraagt maximaal $58 - 33 = 25$ dB. Uit een parallel onderzoek gevelwering blijkt dat de gevels van zowel de appartementen als de patiowoningen over voldoende gevelwering beschikken.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x , SO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

De Risicokaart geeft aan dat risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen niet aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen (hoofdleidingen, straalpaden et cetera).

Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten behoeve van het bouwplan dienen er wel kabels en leidingen verlegd te worden.

4.12 Besluit m.e.r.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie van 24 grondgebonden woningen en 42 appartementen op een binnenstedelijke locatie, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lelystad. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Omdat sprake is van woningbouw binnen de bebouwde kom is geen verklaring van geen bezwaar noodzakelijk van de gemeenteraad. Het plan valt binnen de categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (raadsbesluit 12 oktober 2010).

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Gelet op de binnenstedelijke ligging is overleg met de provincie niet noodzakelijk.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).