Bestemmingsplan

Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West



Vastgesteld

gemeente Lelystad

Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied en begrenzing plangebied	8
1.3	Het geldende bestemmingsplan	9
1.4	De bij het plan behorende stukken	10
1.5	Opzet van de toelichting: leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Nieuwe situatie	14
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal/regionaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**37**
4.1	Algemeen: reikwijdte	37
4.2	Milieueffectrapportage	37
4.3	Geluid	39
4.4	Luchtkwaliteit	40
4.5	Geur	41
4.6	Bodemkwaliteit	43
4.7	Ecologie	43
4.8	Externe veiligheid	47
4.9	Hoogspanningsleidingen	51
4.10	Luchthaven Lelystad: luchthavencontouren	52
4.11	Bedrijven en milieuzonering	52
4.12	Archeologie	53
4.13	Cultuurhistorie	54
4.14	Waterparagraaf	55
4.15	Explosieven	63
4.16	Parkeren en ontsluiting	65
4.17	Duurzaamheid	66
4.18	Kabels en leidingen	67
Hoofdstuk 5	**Wijze van bestemmen**	**69**
5.1	Algemene juridische opzet	69
5.2	Bestemmingsregels	69
5.3	Algemene en overige regels	70
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**71**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Lelystad wil het bestaande bedrijventerrein Flevokust Haven uitbreiden met twee XXL-kavels van 26 en 28,8 ha. De uitbreiding betreft een havengeboden bedrijventerrein met onder andere logistieke bedrijven tot en met de milieucategorie 3.2. Daarnaast zal er openbare ruimte en nieuwe natuur worden gerealiseerd.

Het is de bedoeling om op de kavel met een omvang van 28,8 ha een nieuw hoogwaardig en duurzaam - en deels geautomatiseerd - distributiecentrum met bijbehorend kantoor en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Initiatiefnemer streeft naar een duurzame productie, opslag en distributie.

Om de vestiging van het distributiecentrum mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, met de naam '**Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West**'.

NB: De planologische invulling van de andere XXL kavel (hieronder in blauw) en het openbaar gebied rondom beide XXL-kavels worden geregeld in een apart bestemmingsplan '**Uitbreiding Flevokust Haven Zuid'**. Voor beide bestemmingsplannen samen is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.



Afbeelding 1-1 Overzicht plangebieden, in groen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan

1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk gedeelte van Flevokust Haven. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1-2 ligging plangebied Flevokust Zuid-West

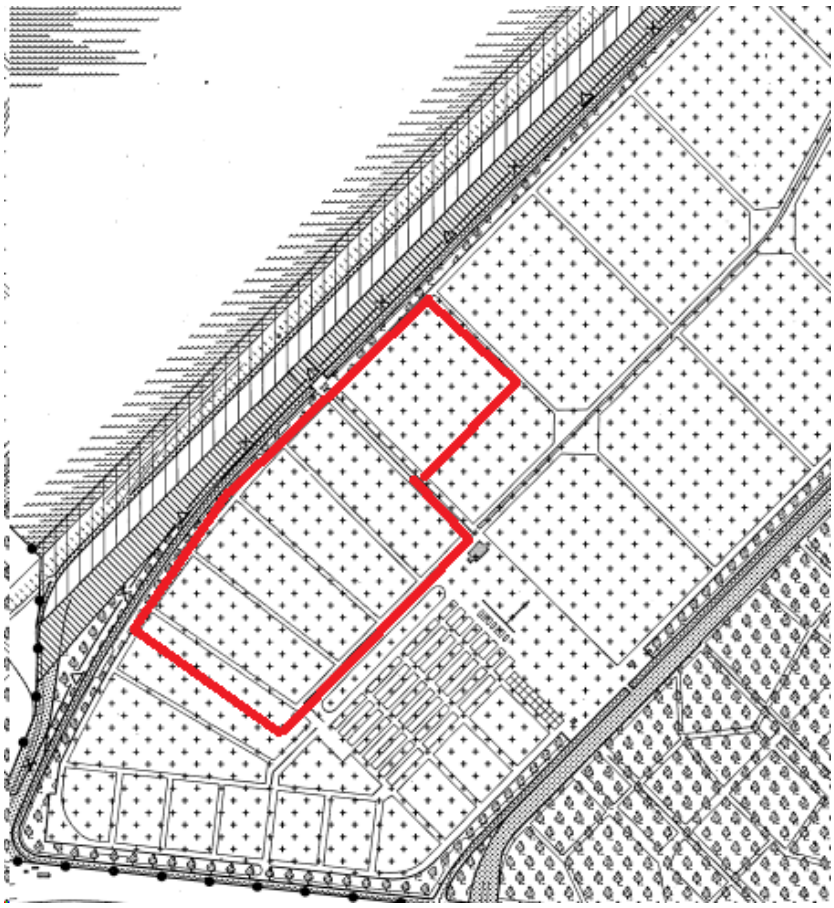
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een kavel , waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld.

Aan de westzijde grenst het gebied aan een groenzone en watergang. Direct aangrenzend ligt aan de andere kant een in bedrijf zijnde bedrijfslocatie (in gebruik door een afvalverwerkingsbedrijf) en daarnaast de andere XXLkavel, in afbeelding 1-1 aangegeven in blauw.

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Voor het perceel gelden de volgende ruimtelijke plannen:

- Bestemmingsplan landelijk gebied Lelystad gedeelte Oostelijk Flevoland, vastgesteld in 1979, bestemming 'viskwekerij';
- Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI), vastgesteld, onherroepelijk, 11 september 2018 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee';
- Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad, vastgesteld, 26 januari 2021 Gebiedsaanduiding 'overige zone – Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad'.



Afbeelding 1-3 uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied Lelystad, gedeelte Oostelijk Flevoland met in rood globaal het plangebied.

Er geldt een voorbereidingsbesluit van het Rijk om de vestiging van hyperscale datacenters te voorkomen. Dit heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' met identificatienummer NL.IMRO.0995.BP00101-VG01 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- verbeelding
- planregels
- bijlagen bij de toelichting en bij de regels.

De **verbeelding** en de **planregels** vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels verbonden om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De **toelichting** is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het

bestemmingsplan vooraf is gegaan.
Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 Planbeschrijving staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 Beleid is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten beschreven;
- in hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid, heeft betrekking op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan;

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Na de drooglegging van de voormalige Zuiderzee, werden de percelen vroeger gebruikt als viskwekerij, in de vorm van verschillende van elkaar gescheiden waterbekkens. Tot voor kort was het perceel in gebruik voor de agrarische teelt van groenten. Ook werd het perceel doorsneden door enkele 'dijkjes' opgebouwd uit puin en aanvulgrond die een waterkerende functie hadden ten tijde van het gebruik als visvijvers. De laatste jaren zijn de dijkjes begroeid met wild struikgewas en bomen. Naar de ecologische betekenis hiervan heeft onderzoek plaatsgevonden. De 'dijkjes' zijn in 2022 weggegraven. Het gebied wordt gefaseerd ingericht als bedrijventerrein voor havengebonden bedrijvigheid. Achter de dijk ligt een haven, waar onder meer containertransporten kunnen laden en lossen.



Afbeelding 2-1 luchtfoto plangebied en directe omgeving (google maps)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Flevokust Haven Zuid-West

Initiatiefnemer is een internationaal bedrijf met meer dan 20 kledingmerken, dat beschikt over een bestaand distributiecentrum in Denemarken. De locatie in Lelystad is een centraal gelegen locatie ten opzichte va nde markt in Nederland en België. Om de 'supply chain' te optimaliseren en vervoersbewegingen zoveel als mogelijk te beperken, wordt in Lelystad een high tech distributie centrum gebouwd. De locatie in Lelystad is vanuit dit oogpunt een optimale locatie, onder andere vanwege de aanwezigheid van de haven, waardoor naar verwachting ca. 80% van de inkomende vervoersstromen zal verlopen. Vanuit de nieuwe thuisbasis in Lelystad wordt de Europese markt bediend, waaronder Nederland en Belgie.

Om de vervoersstromen optimaal te kunnen organiseren is daarnaast een locatie met een ruime omvang, circa 28 hectare, benodigd waar tot een hoogte van ca. 40 meter kan worden gebouwd om op die manier een optimaal vormgegeven distributie centrum te kunnen realiseren. Door de distributie hier te concentreren worden grote aantallen vrachtwagenbewegingen voorkomen wat goed is voor het beperken van de stikstof (CO_2) uitstoot.

Op het perceel in Flevokust Haven wordt een duurzaam distributiecentrum gerealiseerd. De omvang van de bebouwing, met name de hoogte, is afgestemd op de deels geautomatiseerde processen die in het gebouw zullen plaatsvinden. Het gebouwontwerp is een afgeleide van functionele keuzes ten aanzien van de logistieke processen. Er wordt gewerkt aan een concreet gebouwontwerp , maar er zijn al wel schetsen. Dit is op dit moment ook niet noodzakelijk. Een ontwerp moet in beginsel passen binnen de planregels en de eisen in het Beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld. Het perceel krijgt een bedrijfsbestemming.

Initiatiefnemer hanteert hoge ambities ten aanzien van het gebruik, de duurzaamheid en inpassing van het nieuw te realiseren distributiecentrum in haar omgeving. Het bedrijf hanteert het bestaande distributriecentrum in Denemarken als vertrekpunt. Dat distributiecentrum, met een leeftijd van inmiddels 15 jaar, is qua architectuur en duurzaamheid haar tijd nog steeds ver vooruit. Dit centrum is gelegen in een landschapspark en grotendeels voorzien van een groen dak, houten gevel bekleding en natuurlijk daglicht in zo veel mogelijk werkplekken. In onderstaande afbeelding is een impressie van dit distributiecentrum te zien.

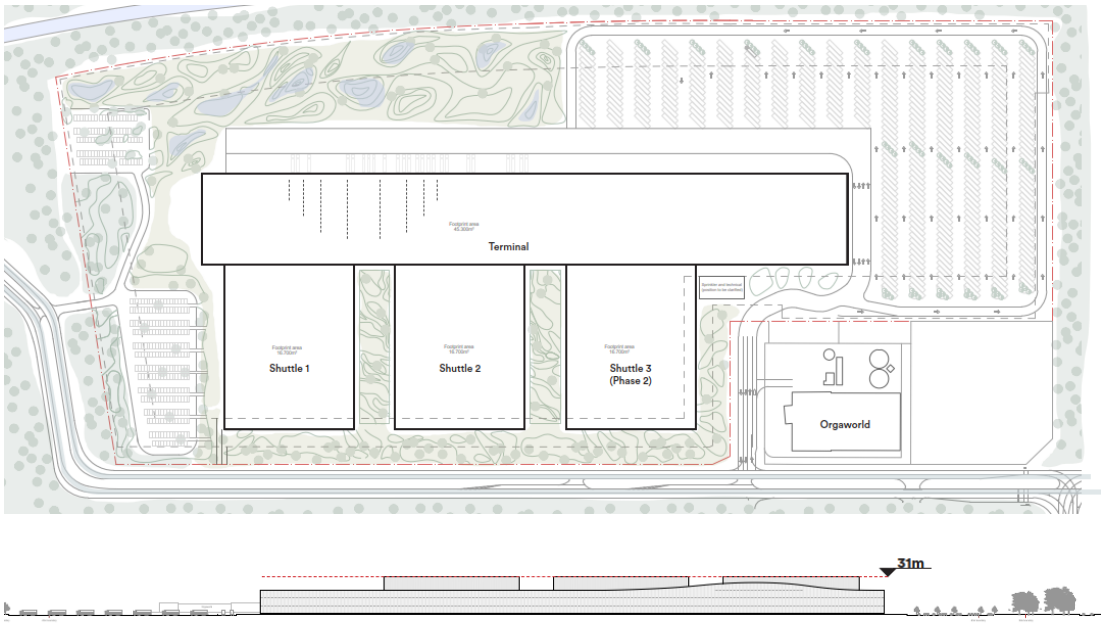


Afbeelding 2-2 impressie bestaand distributiecentrum Denemarken

Voor de locatie in Lelystad zijn voorlopige schetsen gemaakt en op onderstaande afbeeldingen weergegeven (stand van zaken medio mei 2023).



Afbeelding 2-3 globale schets nieuw gebouw Leleystad



Afbeelding 2-4 voorlopige terreinindeling en zijaanzicht

Het distributiecentrum zal naar de huidige verwachting aan ca. 500 personen werk bieden in verschillende vormen, van operationeel tot leidingevend, van praktisch geschoold tot theoretisch opgeleid. De werknemers zullen in de directe omgeving worden gezocht. Mogelijk dat dit aantal in de toekomst nog toeneemt.

Er zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame energie, in de vorm van zonnepanelen en - mogelijk - kleine compacte voorzieningen voor windenergie.

Parkeerruimte

In het plan wordt een algemene bedrijfsvestiging mogelijk gemaakt. Hiervoor gelden de gebruikelijke parkeernormen, gekoppeld aan de oppervlakte van het bedrijfsvloeroppervlak.Hiervan kan onderbouwd worden afgeweken.

Omdat een groot deel van de werkzaamheden binnen het geplande distributiecentrum is geautomatiseerd, zijn er minder werknemers nodig en dus ook minder parkeerruimte. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw en aanleg van het distributiecentrum, zal daarom worden verzocht van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken. Van belang hierbij is dat er op het terrein voldoende ruimte is om de aan de bedrijfsoppervlakte gekoppelde parkeernormen te voldoen. In het geval een ander bedrijf zich op het terrein zou vestigen is voldoende parkeerruimte volgens de reguliere normen beschikbaar.

Bouwhoogte en situering bebouwing

In de planregels is een bouwhoogte van maximaal 25 meter opgenomen. Van deze hoogte kan worden afgeweken, tot maximaal 40 meter (op een oppervlak van maximaal 45% van het bouwvlak, in overeenstemming met de eisen van het beeldregieplan, dat als bijlage bij de planregels is gevoegd. Een deel van het gebouw wordt hoger dan 25 meter, op de plekken waar zogenaamde hoogbouwmagazijnen, 'high bays', zijn voorzien, namelijk maximaal 40 meter. In het ontwerp zijn de high bays dichter bij de perceelsgrenzen gesitueerd, dan in het beeldregieplan wordt voorgeschreven. Bovendien liggen de hogere bouwdelen, in afwijking van het beeldregieplan, aan de Karperweg, de centrale as.

Het schetsontwerp, met daarop de bouwhoogte en situering, is op 9 maart 2023 aan de gemeente voorgelegd. De gemeente heeft intern mondeling ingestemd met de voorgestelde schets. Op 13 april 2023 is de welstandscommissie geïnformeerd over de intern geaccordeerde afwijkingen van het beeldregieplan. De concrete afwijkingen worden in de planregels mogelijk gemaakt.

De mogelijkheid om gedeeltelijk hoger te bouwen is ook van belang voor het eventueel plaatsen van voorzieningen voor windenergie. Hierbij geldt ook dat deze voorzieningen (installaties) niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg. Gezien de indeling van de kavel, waarbij de hogere bebouwing aan de openbare weg ligt, en installaties voor windenergie logischerwijze op de lagere bebouwing aan de zijde van de dijk komen, is dit mogelijk.

2.2.2 Inrichtings- en stedenbouwkundig plan Flevokust-Haven

De oorspronkelijke structuur van het viskwekerijcomplex is van belang bij de stedenbouwkundige opzet van Flevokust Haven, neergelegd in een Inrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting). De structuur is nog duidelijk zichtbaar in het landschap tezamen met de rondom aanwezige bosstrook en begrenzende watergang. Deze randstrook dient zoveel mogelijk als groenzone te worden gerespecteerd.

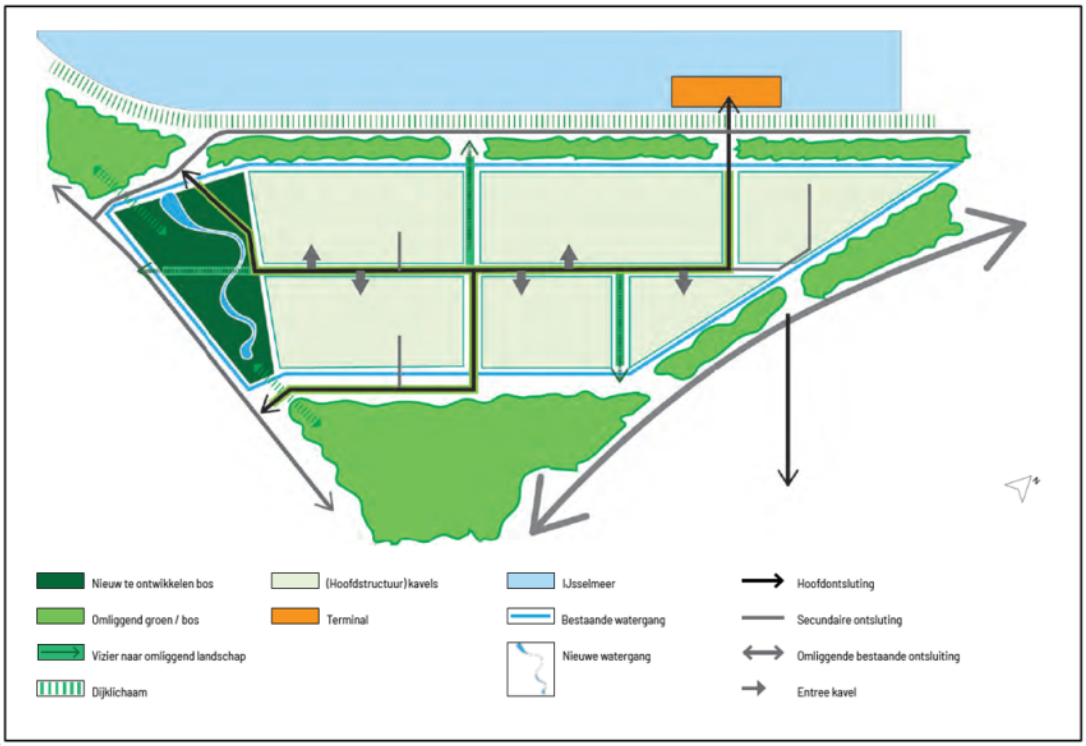
Aan weerszijden van Flevokust bevinden zich het Houtribbos en het Visvijverbos. Met de ontwikkeling van Flevokust dient een robuuste verbinding tussen beide bosgebieden tot stand te komen door de realisatie van een compleet nieuw bosgebied.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basisstructuur van het groene en blauwe raamwerk, de infrastructuur en de verkaveling. Bij de ontwikkeling van de diverse

bouwprojecten dient de basisstructuur gerespecteerd en versterkt te worden.

De interne structuur van Flevokust wordt gevormd door een centrale as (Buitenhavenweg) met een groene middenberm voorzien van wadi's en bomenrijen. Haaks op de centrale as zijn vizieren gericht op de IJsselmeerdijk en/of het omliggend landschap. Vizieren zijn brede openbare ruimten die deels samenvallen met de verkeersinfrastructuur. Eén van de vizieren verbindt de centrale as met de buitendijkse containerterminal en valt samen met de hoofdontsluiting. Het tweede vizier is een brede openbare ruimte bestaande uit waterpartijen en beplanting met bomenrijen met zicht op de IJsselmeerdijk. Het derde vizier ligt in het verlengde van de hoofdontsluiting en vormt een zichtas richting de Houtribweg. Het laatste vizier wordt gevormd door een open ruimte ter plaatse van de huidige velden met zonnepanelen. De vizieren geven ruimte en doorzicht vanuit het omliggende gebied richting het binnendijkse bedrijventerrein. Zij maken de orthogonale opzet van het gebied leesbaar. Daarnaast vormen deze openbare ruimten de verbindingen voor dieren vanuit omringende bosgebied en open landschap.

Aan de centrale as zijn de uit te geven kavels gelegen. De kavels zijn veelal in de lengterichting aan deze as gepositioneerd en worden ook (bij voorkeur) vanaf deze zijde ontsloten. De achterzijde van de kavel grenst veelal aan de omliggende groen- en waterstructuur. Een nieuw te ontwikkelen bos ligt aan de zijde van de Houtribweg en zorgt voor de verbinding tussen het Houtribbos en het Visvijverbos. In dit nieuwe bos zal eveneens een groot deel van de wateropgave in de vorm van een nieuwe watergang gerealiseerd worden.



Afbeelding 2-3 Stedenbouwkundige opzet (cf. Stedenbouwkundig plan november 2022)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

   In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.
   De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede *quality of life*: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
   Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en

werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen.

Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De juridische borging van de nationale belangen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan speelt in op het thema 'Duurzaam economisch groeipotentieel'.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven, en zo de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

De uitbreiding van het bedrijventerrein en het bestaande bedrijventerrein is en zal ontsloten worden via de provinciale Houtribweg (N307) op de Rijkssnelweg A6. Voor de behoefte van het bedrijventerrein is een marktverkenning en een ladder van duurzame verstedelijking opgesteld. Hieruit blijkt dat er een regionale vraag is naar bedrijventerrein met XXL-kavels. Op deze regionale vraag sluit de gemeente Lelystad aan. Door de goede bereikbaarheid en de behoefte naar nieuw bedrijventerrein met XXL-kavels kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ambities uit de NOVI.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX) en Mooi Nederland

De grote opgaven voor Nederland op het terrein van onder meer de volkshuisvesting, de transitie van het landelijk gebied en de opwek van duurzame energie, worden nu door verschillende ministeries uitgewerkt in nationale programma's. De keuzes die daarin gemaakt worden, zullen in de provincies ruimtelijk gaan landen. De samenhang daarvan wordt door het rijk bewaakt door middel van de programma's NOVEX en Mooi Nederland.

NOVEX

Het programma NOVEX geeft regie aan het leggen van de ruimtelijke puzzel in samenwerking met provincies, gemeenten en waterschappen. Het zorgt voor samenhang in het ruimtelijke beleid, verbindt de 22 nationale programma's en het versnelt de uitvoering door te sturen op heldere voorwaarden en concrete uitvoeringsafpraken.

Het plangebied ligt binnen het Novex-gebied Lelylijn. In het coalitieakkoord van het Rijk is afgesproken om uit te werken hoe de Lelylijn, in het kader van het Deltaplan voor het Noorden, kan bijdragen aan versterking van de economie van het Noorden, de ontsluiting van nieuw te ontwikkelen woningbouwgebieden en betere internationale treinverbindingen met het noorden van Duitsland. Dat is wat er gaat gebeuren in deze samenhangende gebiedsuitwerking.

Mooi Nederland

In het programma 'Mooi Nederland' staat ruimtelijke kwaliteit centraal. Het programma werkt aan een gedeeld beeld van de toekomst van ons land en regelt nieuwe concepten voor de inrichting van gebieden. In de regie op de ruimtelijke ordening staan drie perspectieven centraal:

- landbouw en natuur;
- netwerken voor energie en onze economie;
- leefbare steden en regio's.

'Mooi Nederland' schetst voor elk perspectief drie nog uit te werken concepten die op gebiedsniveau toepasbaar zijn. Daarbij wordt gedacht aan het tegengaan van 'verrommeling' door grootschalige bedrijfsvestigingen, samen met andere opgaven, mooi in het landschap op te laten gaan. Of de toepassing van 'groen' tegen hittestress en wateroverlast bij binnenstedelijke verdichting. Een ander concept in 'Mooi Nederland' is de teelt van 'biobased' bouwmaterialen zoals vezelgewassen. Het versterkt het landschap, het vermindert de CO2-uitstoot en verduurzaamt de woningbouw. Zoals uit de voorliggende motiviering blijkt wordt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein nadrukkelijk aandacht gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein. De

programma's Mooi Nederland en NOVEX regelen de aanscherping en versnelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het streven is de aangescherpte NOVI in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.3 Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro)

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro (tevens Bro, en straks Bkl) blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in beginsel geen van de in het Barro genoemde nationale belangen en/of titels van belang.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing buiten bestaande stedelijk gebied, de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In eerste instantie moet worden beoordeeld of de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit artikel wordt onder andere een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte onderzoek

In het kader van de geldende bestemmingsplannen "Lelystad Flevokust – Binnendijks" en "DC JYSK" zijn behoeften onderzoeken uitgevoerd. Voor de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een nadere behoefteonderzoek plaatsgevonden. De behoefte is overigens concreet doordat het bedrijf van initiatiefnemer zich op het perceel gaat vestigen. Hieronder volgen de conclusies uit de onderzoeken (bron: ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Flevokust Haven Zuid 2023).

Uit het behoefteonderzoek blijkt dat op basis van de laatste vraagraming uit 2019 de deelregio Almere-Lelystad een planoverschot kent. In 2022 is deze vraagraming opnieuw uitgevoerd. De uitgifte binnen de gehele Metropoolregio Amsterdam (hierna MRA) ligt hoger dan in de laatste vraagraming is voorzien. Op basis van een uitgevoerde gevoeligheidsanalyse in de vraagraming van 2019, kijkt ook de deelregio Almere-Lelystad in 2040 tegen een plantekort aan (-109 ha). Binnen de deelregio Almere/Lelystad zijn eerder tekorten dan planoverschotten voor het XXL-segment. De verwachting is dat na dit jaar geen harde plancapaciteit meer is voor grote ruimtevragers. De provincie Flevoland zet bovendien in op een uitbreiding van de werkgelegenheid.

Lelystad is in toenemende mate in trek bij logistieke bedrijven/groothandel/Europese

distributiecentra. Dit houdt verband met de ontwikkelingen rond e-commerce. Er voltrekt zich een herschikking van distributiecentra. De verwachting is dat dit tijdelijk is. Er is daarom nu sprake van momentum. De nieuwe harde plancapaciteit wordt naar verwachting direct ingevuld door nieuwe gegadigden. Wanneer één of meer van de partijen waarmee nu gesproken wordt, zou afhaken, dan zijn er meerdere gegadigden die deze plek graag zouden willen innemen.

Motivering locatiekeuze

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."Hoewel het onderzoeksgebied beleidsmatig is aangemerkt als (toekomstig) stedelijk gebied, vindt de ontwikkeling volgens de definitie in het Bro plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarom moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet op XXL-kavels van tenminste 20 hectare of meer. Uit het behoefteonderzoek blijkt hier een specifieke vraag naar. Het is gelet op de noodzakelijke omvang van XXL-kavels niet mogelijk om deze behoefte op te vangen op bestaande bedrijventerreinen. Voor dit plan kan geen gebruik worden gemaakt van bestaande braakliggende of leegstaande werklocatie op voorraad. Binnen de deelregio Almere/Lelystad komen nagenoeg geen verouderde werklocaties voor die in aanmerking komen voor sanering of transformatie.

Bedrijventerrein Flevokust Haven biedt een voor Lelystad unieke werklocatie. Nergens in Flevoland bevindt zich een binnenvaarthaven. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven die gerelateerd zijn aan de binnenvaarthaven. Daarnaast betreft het zogenoemde XXL-kavels die nergens in de MRA voorkomen. Er is afstemming geweest met de gemeente Almere en de provincie Flevoland. De gemeenten Almere, Zeewolde en Lelystad, alsmede de provincie Flevoland zijn samen met bedrijfsleven en kennisinstellingen bezig met het inhoud geven aan het Logistiek Cluster Flevoland (https://lcflevoland.nl). Hierin passen werklocaties met XXL-kavels. De locatiekeuze voor nieuw bedrijventerrein is afhankelijk van de beleidsmatige mogelijkheden. Dit plan past al decennia lang binnen provinciale, regionale en lokale beleidsvisies. De Provincie Flevoland heeft de ontwikkeling van de binnenvaarthaven voor haar rekening genomen.

Conclusie
Vastgesteld is, dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein in zijn geheel, dus inclusief het deel Flevokust Haven Zuid West, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van het bedrijventerrein op een logische plek nabij Lelystad en de Rijksweg A6.

3.1.5 Wet Voortgang Energietransitie (aardgasloos bouwen)
Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de aardgasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt.
Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet.
Een uitzondering op aardgasloos bouwen is mogelijk, maar is aan voorwaarden gebonden.

3.1.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante rijksbeleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 november 2017, bevat de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied voor de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

1. Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);
2. Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving);
3. Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Verder zijn de volgende strategische opgaven van belang:

- Duurzame Energie;
- Regionale Kracht;
- Circulaire Economie;
- Landbouw: Meerdere Smaken.

Initiatiefnemer wil al haar gebouwen energieneutraal ontwikkelen en exploiteren. Het voornemen is om zonnepanelen aan te brengen op een deel van de daken van het nieuwe distributiecentrum, ter invulling van de opgave 'duurzame energie'. In onderzoek zijn mogelijkheden om ook andere duurzame energie bronnen aan te wenden.

Daarnaast is voor het project met name de opgave 'Regionale Kracht' relevant. Binnen deze opgave wordt gesproken over dat stedelijke regio´s in toenemende mate de motoren van de economie vormen. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. Overheden kunnen het verschil maken door op slimme manier de goede voorwaarden te creëren voor economische groei. In 2030 en verder heeft Flevoland een aantal voorzieningen dat op bovenregionaal niveau van excellente kwaliteit is.

Stedelijke regio´s vormen in toenemende mate de knooppunten van netwerken. De kracht van regio's neemt toe door de continue instroom van mensen en bedrijven. De regio's zijn belangrijke motoren van de economie en groot belang voor de regionale en nationale welvaart. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. Overheden kunnen het verschil maken door op een slimme manier de goede voorwaarden te creëren. Dit richt zich onder meer op:

Zorgen voor een goede positie in het netwerk door een kwaliteit te bieden met een bovenlokale aantrekkingskracht. Een voorbeeld: doordat steden met elkaar een regio vormen, hoeft niet elke afzonderlijke stad een compleet voorzieningenaanbod te hebben. Steden in de regio kunnen zich specialiseren. Denk aan culturele hotspots, logistieke knooppunten, excellente woonsteden etc. Door specialisatie vullen steden elkaar aan.

Het distributiecentrum wordt onderdeel van het gebied Flevokust Haven; een havengebonden logistiek knooppunt centraal in Nederland. Via de haven vindt zowel import als export van goederen plaats van en naar de grote (zee)havens. Het distributiecentrum vormt een belangrijke bijdrage aan dit logistieke knooppunt, waardoor de regionale kracht van Flevoland wordt versterkt.

Voor wat betreft werkgelegenheid wordt een mix aan functies voor hoogopgeleid, midden en laag opgelegd personeel. Initiatiefnemer investeert in de lange termijn, zal een state

of the art logistiek centrum realiseren en zelf werkgever zijn voor het over grote merendeel van de medewerkers. Werknemers zullen ook verleid worden tot langjarige betrokkenheid bij het bedrijf en de regio. Dit draagt daarmee direct bij aan de regionale kracht.

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Fleovoland

Het Omgevingsprogramma is een instrument (juridisch middel) om de opgaven uit de Omgevingsvisie uitvoeringskracht te geven en daadwerkelijk te realiseren. Op 27 februari 2019 is het (eerste) Omgevingsprogramma opgesteld, waarin er voor gekozen is 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 dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd. In het omgevingsprogramma worden de volgende thema's behandeld:

- Ruimte (uitgesplitst naar stedelijk gebieden landelijk gebied)
- Landschap en cultuurhistorie
- Water
- Natuur
- Milieu en bodem
- Energie en duurzaamheid
- Mobiliteit
- Recreatie, toerisme en sport
- Leefbaarheid, sociale cohesie
- Regionale economie

Hieronder wordt dieper ingegaan op de relevante thema's voor het bestemmingsplan.

Ruimte (stedelijk gebied)

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. 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. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

Voor werklocaties, zoals een distributiecentrum, geldt dat de ontwikkeling en realisatie hiervan een verantwoordelijkheid is van gemeenten en private partijen. De ontwikkeling is dus sterk afhankelijk van marktontwikkelingen. Met het provinciaal locatiebeleid vervult de provincie een faciliterende, ondersteunende, gebiedsvertegenwoordigende en regisserende rol. Het locatiebeleid draagt bij aan de volgende doelstellingen:

- versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
- beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
- efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Voor specifiek bedrijventerreinen geldt dat in Flevoland de vraag afneemt en verandert.

Dit heeft geleid tot een herstructureringsopgave voor zowel de publieke als de private partners. Afspraken voor afstemming tussen gemeenten bij de ontwikkeling en herstructurering van werklocaties zijn vastgelegd in het 'Convenant voorraadbeheersing en afstemming werklocaties' en het 'Convenant bedrijventerreinen'. De provincie zet actief in op de realisatie van de volgende drie (boven-)regionale bedrijventerreinen:

- Lelystad Airport
- Maritieme servicehaven Noordelijk Flevoland bij Urk
- Flevokust (Lelystad)

Conclusie:

De ontwikkellocatie is gelegen in gebied dat door de provincie is aangemerkt als stedelijk gebied. Het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Daarbij moeten zowel kwantiteit als kwaliteit aansluiten bij de regionale vraag en een optimale bijdrage leveren aan de vitaliteit van steden en dorpen.Verder is onderhavig plan onderdeel van het geplande bedrijventerrein Flevokust, waar de gemeente actief mee bezig is. De bouw van het distributiecentrum is dus in overeenstemming met het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

3.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

Voor het plangebied zijn een aantal regels uit de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Flevoland relevant. Met de verordening maakt de provincie Flevoland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. De verordening is vastgesteld op 27 februari 2019 en heeft daarna één wijziging ondergaan. Het volgende artikel is relevant voor het plangebied:

Artikel 7.5

Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:

a. strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;
b. maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Het distributiecentrum is gelegen nabij een aangewezen Natuurnetwerk Nederland gebied. Wat de gevolgen hiervan zijn wordt behandeld in paragraaf 4.7.1.

3.2.4 RO visie Flevoland Werklocaties 2015

Gelet op de verdeling van de taken en bevoegdheden in het ruimtelijk domein, hebben provincies op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) de taak om o.a. gebiedsregisseur te zijn voor integrale ontwikkelingsvisies. Met het schrijven van de RO Visie wordt ingespeeld op de nieuwe realiteit en vraag naar bedrijventerreinen in Flevoland, de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en actualisatie van de eerdere Visie Werklocaties Flevoland 2030+. Deze visie is door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 28 juni 2016 vastgesteld. In de RO Visie Werklocaties 2015 staat beschreven wat volgens de provincie Flevoland nodig is om te komen tot sterke werklocaties met toekomstwaarde in de provincie Flevoland. De RO Visie Werklocaties Flevoland laat de realisatie van werklocaties primair aan gemeenten en private partijen, maar stemt die wel af op een provinciaal toekomstperspectief.

Provincie Flevoland wil met deze visie geen toekomstige blauwdruk geven. De provincie wil wel richting geven aan de ontwikkeling van werklocaties in een nieuwe realiteit. Doelstelling van deze visie is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. Het maatschappelijk effect dat de provincie daarmee wil bereiken is slim en zuinig ruimtegebruik. Om dit te bereiken worden acht leidende principes gehanteerd:

- Ladder voor duurzame verstedelijking staat centraal. Aangezien de juridische borging van de ladder al sinds 1 oktober 2012 is geregeld in het Bro, gaat de provincie geen aanvullende juridische vereisten toevoegen. De provincie is verantwoordelijk voor het generiek toezicht op de toepassing van de ladder.
- Echte stappen zetten in creëren van marktspanning en deprogrammeren. Met de (samenwerkende) gemeenten in Flevoland zal de provincie de (regionale) behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en winkels uitwerken en confronteren met het aanwezige en toekomstige aanbod. Waar nodig zal de provincie met de gemeenten extra stappen zetten om te komen tot het deprogrammeren van plannen en locaties.
- Dynamisch voorraadbeheer: centraal hierin staan drie zaken 1) werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, 2) waar mogelijk schrappen van plannen die net de beoogde kwaliteit toevoegen en 3) onder voorwaarden toevoegen en goede, nieuwe voorraad.
- Aanpak herstructurering en duurzaam beheer: tot eind 2015 kunnen aanvragen voor de PHP-regeling worden ingediend. Verwacht wordt dat de middelen uit het PHP dan ook op zijn. Om de herstructureringsopgave in de toekomst ook aan te pakken ziet de provincie twee sporen: 1) terugbrengen van het overaanbod en 2) met (nieuw) instrumentarium meer private actie op bedrijventerrein stimuleren.
- Duurzaamheid: de provincie streeft naar energiezuinige en klimaatbestendige werklocaties. Dit wil de provincie bereiken door de energievraag te beperken, duurzame energiebronnen in te zetten en energiebronnen zuinig en efficiënt te gebruiken. Daarnaast streeft de provincie naar duurzame mobiliteit. Voor een goede bereikbaarheid dienen nieuwe werklocaties daarom geaccommodeerd te worden rond multimodale verkeersknooppunten.
- Grip op de bestaande voorraad en monitoring: doel is het verbreden van de ontwikkeling van het instrument van de kwaliteitskaart naar alle Flevolandse gemeenten en voor de overige segmenten. Mogelijk kan hierbij aangehaakt worden op systemen die in omliggende regio's zijn en worden ontwikkeld, zoals de monitor werklocaties van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord.
- Meer ruimte aan het veld via uitnodigingsplanologie: de komende jaren ligt er een

flink aantal opgaven ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van werklocaties. Het is echter niet zo dat de provincie deze problemen alleen gaat oplossen. De rol van de provincie is voornamelijk regisserend en bovenlokaal. De daadwerkelijke aanpak geschiedt in co-creatie met gemeenten, marktpartijen en andere partners. De provincie gebruikt daarbij de 'Ladder van Overheidsparticipatie' om de precieze provinciale rol te bepalen.
- Stimuleren van pioniers en ruimte voor experiment: de voorliggende veranderopgave roept om creatieve oplossingen. De provincie wil daarom ruimte blijven bieden aan pioniers en 'het experiment'. Per gemeente of regio wil de provincie één of enkele experimenten of voorbeeld projecten starten.

Daarnaast wil de provincie specifiek ten aanzien van bedrijventerreinen ruimte kunnen blijven bieden aan zware bedrijvigheid: één locatie in noordelijk Flevoland, één in zuidelijk en één in oostelijk Flevoland. Daarnaast heeft de provincie een actieve rol bij de ontwikkeling van de luchthaven Lelystad, Flevokust, Maritieme Servicehaven Urk en het Omala terrein bij Lelystad Airport. Deze ontwikkelingen zijn troefkaarten binnen het aanbod van de Flevolandse werklocaties.

Uit de RO visie Flevoland Werklocaties 2015 blijkt duidelijk dat doelstelling van deze visie is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. Het is van belang dat werklocaties alleen worden gepland als daar echt een behoefte aan is. Om dit te bereiken wordt er bij nieuwe ontwikkelingen omtrent werklocaties sterk gekeken naar een aantal principes, waar de Ladder van Duurzame verstedelijking centraal staat, maar worden er ook specifieke locaties aangewezen die gezien worden als 'troefkaarten' binnen het aanbod van de Flevolandse werklocaties. De Flevokust is hier één van. De bouw van het distributiecentrum in het werkgebied de Flevokust sluit dan ook aan op de visie Werklocaties.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Lelystad de Omgevingvisie Lelystad vastgesteld. In de Omgevingsvisie Lelystad geeft het gemeentebestuur richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Dan gaat het niet alleen om bouwen, maar bijvoorbeeld ook om wonen, verkeer, werken, ontmoeten, recreëren, bewegen en meedoen. Een integrale visie over onderwerpen die iedereen in Lelystad raken. Een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van de stad. In de visie gaat het om het beschermen van de kernwaarden, het realiseren van de maatschappelijke opgaven van de stad en om de ontwikkeling van onze optimale rol als gemeente. Zodoende kunnen de inwoners van Lelystad gezond, veilig en duurzaam in de stad leven.

Lelystad kent een aantal fundamentele en samenhangende sociale, economische en ruimtelijke opgaven:

- Er ligt een uitdaging om meer inwoners een hogere economische status te laten verkrijgen
- Er ligt een uitdaging voor meer balans en draagkracht van de bevolking en voldoende kwantitatieve en kwalitatieve publieke en commerciële voorzieningen
- Er ligt een uitdaging om het regionaal potentieel als vestigingsplaats voor ondernemers en als aantrekkelijke woongemeente van waaruit de hele regio goed en snel te bereiken is, meer en beter te benutten

Van deze opgaven wordt er toegewerkt naar de volgende ambities:

- Versterken urbanisatie: uitnodigende en ondernemende stad
- Versterken maatschappelijke kracht: veerkrachtige samenleving met onderscheidend onderwijs en een toekomstbestendig, samenwerkingsgericht, preventie- en zorgnetwerk
- Gedeeld eigenaarschap voor de gezamenlijke opgave in Lelystad

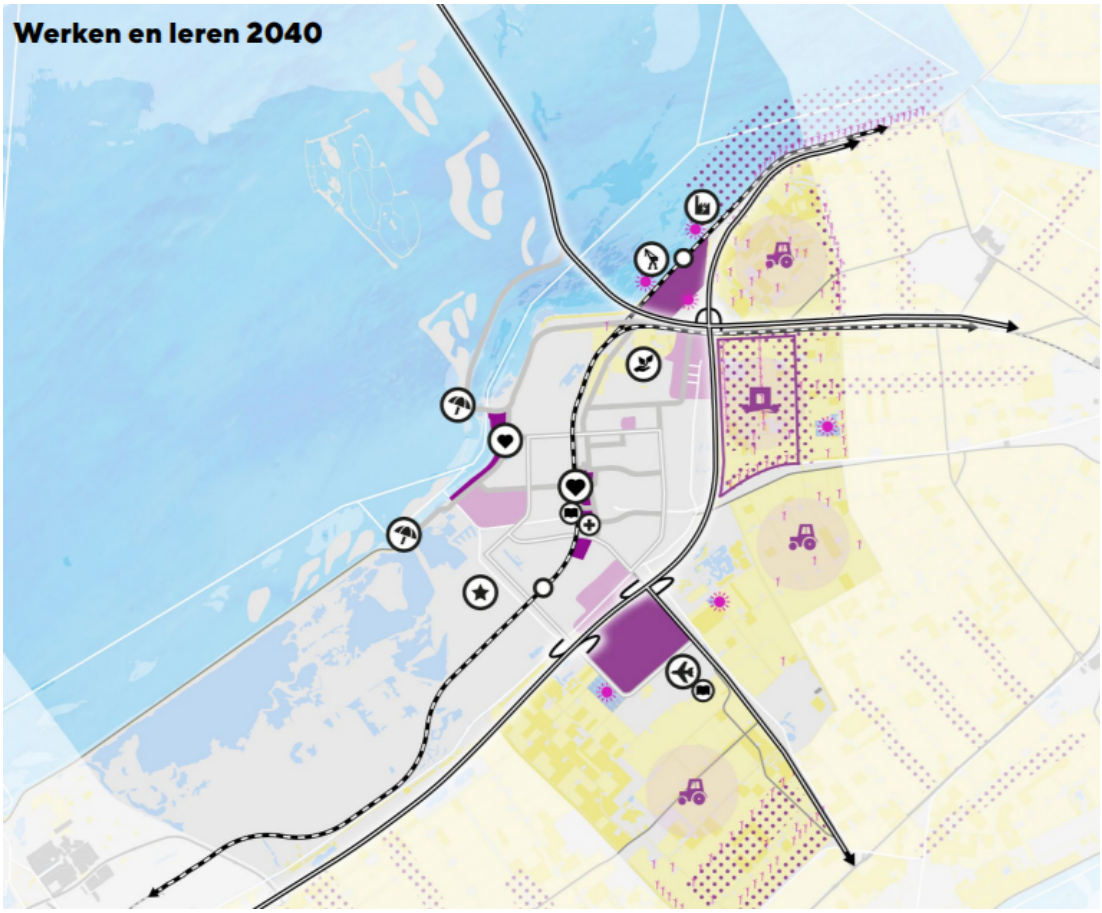
Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in drie ruimtelijke hoofdprincipes:

1. Stad en landschap zijn verweven: de stad is op alle lagen verweven met het landschap en deze verweving geeft de stad haar ruimtelijke identiteit. Een groene stad met veel ruimte voor wonen, werken en recreëren in de nabijheid van de volle en drukke Randstad. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de bossen verbonden met parken en groenstroken, de groene ring, groene inrichting dreven met lange zichtlijnen, de dijken en het werkeiland.
2. Functies zijn gescheiden: Lelystad is een prachtig voorbeeld van de zogenaamde functionele stad met een verregaande functiescheiding, die erg dominant is geweest voor de stadsontwikkeling. Wonen, werken, recreatie, voorzieningen en verkeer zijn van elkaar gescheiden. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de vrijliggende fietspaden en voetpaden, grid van dreven, monofunctionele wijken;
3. Wijken zijn herkenbaar: De vooroorlogse tuinstadgedachte, waarin door de stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren compacte stadsuitbreidingen van elkaar worden gescheiden door grote groenzones, heeft model gestaan voor het groene karakter van de stad. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de dreven die de wijken omzomen, de buurtringen, wijkcentra en de woonhoven in de Atolwijk en Zuiderzeewijk.

Om deze ambities te bereiken en de principes in stand te houden zijn er voor verschillende thema's strategieën ontwikkeld. Voor dit bestemmingsplan is het thema werken en leren relevant.

Werken & leren

Lelystad ontwikkelt zich van forensenstad naar netwerkstad binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Lelystad is economisch onlosmakelijk onderdeel van de MRA met een specifiek profiel. Dit biedt werkgelegenheidskansen op het gebied van o.a. logistiek, innovatieve maakindustrie, secundaire agrofood en toerisme en recreatie. Lelystad heeft een excellente multimodale bereikbaarheid met een seaport, airport, railport en roadport. Ook is er genoeg ruimte voor bedrijvigheid met XXL kavels. De ontwikkelingen Lelystad Airport en Flevokust Haven leiden tot meer werkgelegenheid.



Afbeelding 3 - 1 uitsnede kaart bij omgevingsvisie

Lelystad wil dat de economie zich specialiseert en een krachtige regionale meerwaarde levert. Lelystad wil een economie die toekomstgericht is. Lelystad richt zich voor de groei van de bedrijvigheid op de sectoren logistiek, toerisme en secundaire agrofood en wil daarin een speler worden op landelijk niveau. Om deze ambitie te bereiken zet Lelystad in op / biedt ruimte voor de duurzame ontwikkelingen van: Lelystad Airport Businesspark (LAB), Flevokust haven, Bataviakwartier, Stadshart. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn eveneens integrale opgaven voor (bestaande) bedrijventerreinen en industriegebieden. Hier liggen uitdagingen op het gebied van biodiversiteit, hittestress en wateroverlast. Ook bedrijventerreinen moeten straks aardgasvrij zijn.

Conclusie:

In de Omgevingsvisie wordt specifiek gesproken over de ontwikkeling van de Flevokust tot logistiek bedrijventerrein met een multimodale overslaghaven. Met het maximaal benutten van de container op- en overslag en het aantrekken van bedrijven gerelateerd aan overslag, logistiek, productie en distributie wordt Flevokust Haven een belangrijke speler in het Nederlandse/West-Europese netwerk van zeehavens en binnenhavens. De bouw van het distributiecentrum is hier onderdeel van. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie Lelystad.

3.3.2 Structuurvisie locatiebeleid Lelystad

Deze thematische structuurvisie (2014) bevat een ruimtelijke/beleidsmatige onderbouwing voor de verschillende werklocaties binnen de gemeente Lelystad voor de lange termijn. De nadruk in deze visie ligt op de formele werklocaties; bedrijventerreinen en kantorenlocaties in het stedelijk gebied.

De belangrijkste en relevante uitgangspunten van dit vestigingsbeleid zijn:

- Zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren (industrieellogistiek complex), waarbij het van belang is dat de functionaliteit van de locaties op orde blijft door zorgvuldig om te gaan met functiemenging en milieuzonering;
- bevorderen van duurzaamheid op werklocaties, door:
  - het zo veel mogelijk wegnemen van planologische beperkingen voor duurzaamheidsinitiatieven;
  - het handhaven van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm) en het stimuleren van het hanteren van duurzaamheidslabels bij nieuwbouw op bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
  - het duurzaam beheren en onderhouden van werklocaties en het permanent monitoren van de kwaliteit van werklocaties.

Flevokust wordt specifiek genoemd in de structuurvisie als een industrieterrein dat ruimte moet bieden aan industrieel-logistieke sectoren. Om dit profiel en de functionaliteit voor de toekomst op orde te houden is een restrictief toelatingsbeleid gewenst. Het grootste deel van het terrein zal ingericht worden als (nat) industrieterrein. Een kleiner deel van het terrein wordt ingericht als regulier bedrijventerrein om de logistieke bedrijvigheid te kunnen huisvesten.

Conclusie:

De bouw van het distributiecentrum op het industrieterrein Flevokust Haven is in overeenstemming met het gemeentelijke vestigingsbeleid in de structuurvisie Locatiebeleid Lelystad.

3.3.3 Kadernota Duurzaamheid

Om Lelystad ook voor toekomstige generaties leefbaar te houden is samen met de stad een Kadernota Duurzaamheid met bijbehorend Actieplan Duurzaamheid opgesteld. In de kadernota staan de kaders voor de invulling van het duurzaamheidsbeleid. In het Actieplan worden deze kaders verder uitgewerkt in concrete projecten. Het Actieplan geldt voor de jaren 2021 t/m 2024. De gemeente streeft ernaar dat Lelystad ook in de toekomst een groene, vitale gemeente is waar het aantrekkelijk wonen, werken en verblijven is. Het duurzaamheidsbeleid moet zorgen voor focus, versnelling en verankering.

Het duurzaamheidsbeleid van Lelystad focust op zes speerpunten:

1. Energie; meer energiebesparing en meer duurzame energie;
2. Afval en Circulaire economie; meer scheiden, minder restafval en van afval naar grondstof;
3. Voedsel; meer consumptie van gezonde lokale producten en minder voedsel weggooien;
4. Fysieke leefomgeving; duurzame gebiedsontwikkeling, milieuvriendelijk beheer in een groene, biodiverse stad;
5. Mobiliteit: minder en schonere mobiliteit;

6. Onderwijs en Ondernemen; versterken van de (duurzame) basis in het onderwijs, samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bij duurzame innovatie en meer maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Er is een visie op duurzaamheid ontwikkeld voor Flevokust Haven (zie bijlage 19). Daarnaast is een quickscan BREEAM gebiedsontwikkeling opgesteld om inzicht te verkrijgen in haalbare BREEAM-score en ambities voor Flevokust Haven (zie bijlage 20). Binnen de BREEAM methodiek voor Gebiedsontwikkeling worden zes gehanteerd waar bewijslast voor aangedragen dient te worden: Management, Synergie, Bronnen, Ruimtelijke Ordening, Welzijn & Welvaart en Gebiedsklimaat. Hierbij wordt de duurzaamheid getoetst met betrekking tot de geformuleerde doelstellingen en de borging hiervan, de besluitvormingsprocessen en participatie van stakeholders, materiaalgebruik en toegepaste technieken, respect voor de omgeving, het welbevinden van de gebruikers van het gebied en een gezond leefklimaat. De gemeente heeft op basis van de uitgevoerde Quickscan aangegeven zich te committeren aan de BREEAM-score van 'Good', 3 sterren.

In onderstaande tabel zijn de ambities en maatregelen beschreven:

Onderwerp	Ambities	maatregelen
Energie	Gasloos bedrijventerrein. Stimuleren elektrisch rijden.	Energie neutrale gebouwen dmv isolatiemaatregelen en zonnepanelen op daken en gevels. Bestaande zonnepark blijft behouden
Circulaire economie	Duurzame ontwikkeling, maximaal bevorderen hergebruik De Ladder van Lansink is de basis voor het afvalbeleid van FKH	Alle bedrijven hanteren doorgaans ISO 14001 als kwaliteitssysteem waarin een duurzame bedrijfsvoering is vastgelegd. Milieu en duurzaamheidsprogramma's bij bedrijven? forse reductie van verpakkingsmateriaal, hergebruik en scheiding. Afval wordt zoveel mogelijk gescheiden en indien mogelijk gerecycled tot bruikbare grondstoffen. Op gebouwniveau en bouwuitvoering: ambities duurzaamheids- certificering zoals labeling onder BREEAM-NL of LEEDS (internationale standaard).

Fysieke leefomgeving	De oorspronkelijke structuur van het viskwekerijcomplex is van belang geweest bij de stedenbouwkundige opzet. FKH geeft invulling aan duurzame gebiedsontwikkeling door aanvullend op het stedenbouwkundig plan een natuurversterkend plan op te stellen. Het natuurversterkend plan kent drie pijlers: biodiversiteit, water robuust en voorkomen hittestress. De ambities van het natuurversterkend plan komen niet alleen tot uiting in de openbare ruimte, maar wordt doorgetrokken op de bedrijfskavel.	Waterr obuust: in het nieuw aan te leggen bos is ruimte geserveerd voor een waterpartij. Water robuust: op de kavels worden wadi's gerealiseerd voor opvang overtollig water. Hittestress: De kavels worden (zo veel mogelijk) ingericht met groene daken en groene gevels; Hittestress: Groene lanen vol bomen zorgen voor verkoeling omgeving.
Klimaatadaptatie	Verminderen wateroverlast, hittestress, droogte en overstroming door:	Aanleg beplanting voor verkoeling door schaduwwerking en verdamping Hemelwateropvang door wadi's; Versnelde hemelwaterafvoer en minder hitte-absorptie door halfverharding; Materialen toepassen die minder snel opwarmen (hoog albedo) op gevels en daken, waaronder groene gevels/daken.

BREEAM gebiedsontwikkeling	Good, 3 sterren	Het beschikbaar stellen van informatie voor zowel de beheerders als de gebruikers van het gebied om deze in staat te stellen het gebied te begrijpen en er efficiënt mee om te gaan. Opstellen en behouden van een evenwichtig Stedenbouwkundig programma. Het stimuleren van het lokaal opwekken van hernieuwbare energie Het stimuleren van het hergebruik en de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen in de openbare ruimte Het beschermen van kwetsbare terreininrichting. Stimuleren van afvalbeheer met als doel afval en de afvoer hiervan te verminderen en negatieve milieueffecten te minimaliseren. Optimaal benutten van braakliggende en ongebruikte/leegstaande bebouwde terreinen. Het efficiënt en optimaal hergebruiken van gebouwen, wegen en civieltechnische kunstwerken. Het stimuleren van een optimale ondergrondse infrastructuur in openbaar toegankelijk gebied door het flexibel en adaptief te maken voor toekomstige ingrepen. Het stimuleren van de aanwezigheid van duurzame gebouwen in het gebied. Het stimuleren van een goed thermisch buitenklimaat voor gebruikers en het voorkomen van hittestress. Het stimuleren van een zo hoog mogelijke bodemkwaliteit. Het voorkomen van lichthinder door alle verlichtingsinstallaties in het gebied.

De plannen voor het plangebied komen tegemoet aan alle ambities en maatregelen. Het uiteindelijke gebouwontwerp wordt in het kader van de omgevingsvergunning bouw verder op duurzaamheid beoordeeld.

3.3.4 Welstand en beeldkwaliteit

De gemeente Lelystad heeft het beleid voor welstand in een Welstandsnota opgenomen. De drie belangrijkste doelstellingen van de welstandsnota geven nader inhoud aan de vereenvoudiging van het welstandstoezicht. De drie doelstellingen zijn:

- Welstandstoezicht is een instrument voor ruimtelijke kwaliteit;
- Welstandscriteria zijn duidelijk en vooraf bekend;
- Heldere omschrijving van de procedures van welstandsbeoordeling en duidelijke rol van de welstandscommissie.

De vereenvoudiging heeft geleid tot de volgende welstandsniveaus: één welstandsvrij niveau, gebieden met beperkte of stedenbouwkundige welstand en gebieden met een volledige of architectonische welstand. Voor gebieden buiten de bebouwde kom geldt een welstandsvrij regime. Voor onderzoeksgebieden zoals Flevokust is echter ook sprake van toetsing van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. Hiervoor geldt het vastgestelde welstandsbeleid, een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan of een beeldregieplan.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het beeldregieplan, die op de desbetreffende locatie geldt, het toetsingskader. De welstandscommissie zal bij de aanvraag omgevingsvergunning beoordelen of het plan voldoet aan het geldende beeldregieplan ter plaatse. Vooruitlopend op een concreet gebouwontwerp is de commissie al benaderd over het gebouw en de geplande vormgeving en hoogte daarvan. Dit is stedenbouwkundig akkoord bevonden en aanleiding geweest het beeldregieplan voor het gedeelte Zuid bij te stellen. Het beeldregieplan is als bijlage bij de planregels opgenomen, zodat het kan worden gehanteerd als formeel toetsingskader.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen: reikwijdte

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten beschouwd. Hierbij is gebruik gemaakt van onderzoeken die specifiek zijn gericht op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Er is een beoordeling gedaan of voor deze ontwikkeling én de naastgelegen ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen. In het kader van die beoordeling zijn gecombineerde onderzoeken voor beide plangebieden gedaan. Waar dat relevant is wordt daarom in dit hoofdstuk soms naar meerdere onderzoeken verwezen ter onderbouwing.

4.2 Milieueffectrapportage

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. 1994 zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (onderdeel C).

Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r-procedure nodig.

De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

De drempelwaarden uit categorie C worden niet overschreden. Dit betekent dat er geen rechtstreekse plicht tot het uitvoeren van een plan-m.e.r. (kolom 3) of project-m.e.r. (kolom 4) geldt. De ontwikkeling valt wel onder elk van de volgende categorieën:

D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject— met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, als het gaat om een oppervlakte van 75 ha of meer.

De bedrijfsvloeroppervlakte is nog niet exact bekend (huidige schetsen gaan uit van 155.000 m^2), maar overschrijdt in geen geval de drempelwaarde van 200.000 m^2 in categorie D11.2. Het plangebied, het 'industrieterrein', omvat circa 28,8 hectare. Ook de drempelwaarde in categorie D11.3 wordt niet overschreden.

Het bestemmingsplan is in dit geval een 'besluit in de zin van het Besluit m.e.r.' en geen 'plan'. Het bestemmingsplan maakt de bouw/aanleg van het distributiecentrum namelijk rechtstreeks mogelijk. Een milieueffectrapportage voor plannen is niet aan de orde.

Omdat de drempelwaarden van beide categorieën, en het plan ook geen kader vormt voor een voor latere m.e.r.-plichtige besluiten, niet wordt overschreden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Formele m.e.r.-beoordeling

In samenhang met de openbare ruimte en het aan de andere zijde van de Karperweg gelegen XXL perceel (het bestemmingsplan Flevokust Haven Zuid) is echter gekozen voor één gezamenlijk formele m.e.r. beoordeling (zie bijlage 15). Uit deze m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling in zijn geheel niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, waarvoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

In de m.e.r.-beoordeling zijn de overige (al eerder bestemde, dan wel bebouwde) XXL percelen meegenomen in de “cumulatieve” effectbeoordeling. Ook dit leidt niet tot belangrijke negatieve effecten.

Passende beoordeling

Op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer kan ook een project-m.e.r.-plicht ontstaan als er voor het plan een passende beoordeling nodig is. Voor Flevokust Haven (het gehele bedrijventerrein, waarvan het plangebied van dit bestemmingsplan slechts een beperkt deel is) is een Passende Beoordeling opgesteld (zie bijlage 12 en paragraaf 4.7.1). Als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) betekent dat in beginsel dat er ook een planMER moet worden opgesteld. Voor plannen voor kleine gebieden is een uitzondering (artikel 3, lid 1, aanhef en onder a Besluit m.e.r.). Hiervoor is het noodzakelijk dat aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. Voor dat plan is een bestuursorgaan van de gemeente het bevoegd gezag;
2. De omvang van het (bestemmingsplan)gebied is klein in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente (wat 'klein' is, is niet nader gedefinieerd, maar A-G Kokott van het Europese Hof van Justitie heeft een grens van 5% genoemd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 21 december 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3910, r.o. 33.2) geoordeeld dat er bij een plangebied dat ongeveer 1% van het grondgebied van de betrokken gemeente betreft, sprake is van een 'klein gebied');
3. Het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Voor de bestemmingsplanwijziging is de gemeenteraad het bevoegd gezag, het plangebied is kleiner dan 0,2 % procent van het gemeentelijk grondgebied en uit de hierboven aangehaalde 'formele m.e.r.-beoordeling' volgt dat er geen andere reden is om een MER op te stellen.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor belangrijke nadelige milieugevolgen en een milieueffectrapportage is niet nodig. Het bevoegde gezag heeft hierover een besluit genomen in het kader van het bestemmingsplan Flevokust Haven Zuid.

4.3 Geluid

4.3.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van weg of spoorweg. Het plangebied ligt (grotendeels) wel binnen de (gecombineerde) geluidzones van de Maximacentrale en het industrieterrein Flevokust (bestemmingsplan ' Partiële herziening Flevokust - Geluidzone te Lelystad'). Deze laatste zone is nodig vanwege de bedrijven aan de Karperweg 8 (3DMF) en 20 (Orgaworld) en de nieuwe haven.

Binnen de geluidzone mag een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, slechts worden gebouwd als de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen Flevokust en de Maximacentrale en onderstation van de gevels van dit geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Een distributiecentrum is geen geluidsgevoelig object en mag binnen de geluidzone worden gebouwd. Een formele toetsing aan het geluidszonemodel is niet aan de orde, het bedrijf valt namelijk niet binnen het geluidgezoneerde gedeelte van het bedrijventerrein, maar alleen binnen de geluidzone van geluidgezoneerde inrichtingen. Wel zal de vestiging van het bedrijf moeten voldoen aan de gebruikelijke Activiteitenbesluit eisen voor geluid. De invloed van het geluid op de omgeving is gering.

Overigens mogen binnen het plangebied van de Uitbreiding Flevokust Zuid West geen grote lawaaimakers worden gevestigd.



Afbeelding 4-1 ligging geluidzone (www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.2 Industrielawaai

Uit akoestische berekeningen (zie bijlage 3) blijkt dat als gevolg van het het voorliggende bestemmingsplan én het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' de contouren voor het industrielawaai relatief gering zijn. Meer in detail op woningniveau neemt de geluidbelasting vanwege industrielawaai ter plaatse van de woning aan de Plavuizenweg 1 en de woning aan de Visvijverweg 57 met (afgerond) 3 dB toe. Ter plaatse van de woningen aan de Visvijverweg 58 en 64 neemt de gecumuleerde geluidbelasting vanwege industrielawaai met (afgerond) 2 dB toe. Deze toenames worden echter grotendeels gemaskeerd door de geluidbelasting vanwege het autonome wegverkeer (verkeer op de Rijksweg A6). Voor de woning aan de Visvijverweg 57 blijft echter sprake van een toename van de gecumuleerde geluidbelasting met afgerond 3 dB (niet-afgerond 2,53 dB).

4.3.3 Wegverkeer

De voorliggende ontwikkeling zorgt, in combinatie met de ontwikkelingen in het buurbestemmingsplan 'uitbreiding Flevokust Haven Zuid' tot een verkeerstoename (zie bijlage 3). Deze zorgt voor een geluidstoename van maximaal 4 dB, met name bij woningen langs de Visvijverweg. De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt hier echter niet overschreden.

4.3.4 Geluid naar omgeving

Het distributiecentrum is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het bedrijf zal moeten voldoen aan de algemene regels uit het Activiteitenbesluit. Dat wil zeggen dat bepaalde geluidvoorschriften op de dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie moeten worden nageleefd. Gezien de omgeving en ligging van het plangebied is dit zonder meer mogelijk, geluidgevoelige functies zijn op zeer ruime afstand gelegen.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in

een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
  100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
  1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

Om de effecten van het voorliggende bestemmingsplan én het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit in beeld te brengen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5) uitgerekend op maatgevende beoordelingspunten in en rond Flevokust Haven. De berekeningen zijn uitgevoerd met het softwarepakket Geomilieu versie 2022.4 (goedgekeurd voor berekeningen conform standaardrekenmethode 1, 2 en 3 uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

Uit het onderzoek blijkt dat de bijdrage van Flevokust Haven voor NO2 niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden voor de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties, Ook voor PM10 wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m3 en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m3 . Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit en geen sprake is van een belangrijk negatief effect.

4.4.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners/gebruikers een goed woon- en leefklimaat wordt geboden. Om te bepalen of de luchtkwaliteit in het plangebied zodanig is dat qua luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden is ook hiervoor gebruik gemaakt van de NSL Monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht), ronde 2021.

Uit de gegevens op de rekenpunten langs de genoemde wegen blijkt dat de waarden voor de relevante luchtverontreinigende stoffen (NO2, PM10 en PM2,5) ruim onder de grenswaarden blijven. Dit betekent dat in het plangebied, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

Conclusie

Het planologische besluit om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen over de luchtkwaliteit. Verder is er in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Geur

In de omgeving van het plangebied, aan de Kaperweg 20, ligt een geurveroorzakend bedrijf. Het bedrijf moet zich houden aan bepaalde geurvoorschriften, in de vorm van immissievoorschriften voor gevoelige (woonwijk) en minder gevoelige bestemmingen (bedrijfswoningen, verspreid liggende woningen).

Artikel 2.1.1 a en b van de vergunningvoorschriften luiden als volgt:

a. de immissie van geur ten gevolg van de inrichting mag ter plaatse van gevoelige bestemmingen, zoals de woonwijk “Jagersveld” in Lelystad, niet meer bedragen dan 0,5 Europese odourunits per kubieke meter als 99,5 percentiel, berekend volgens het Nieuw Nationaal Model;
b. de immissie van geur ten gevolg van de inrichting mag ter plaatse van minder gevoelige bestemmingen, zoals (agrarische) bedrijfswoningen en verspreid liggende woningen in het buitengebied, niet meer bedragen dan 1,5 Europese odourunits per kubieke meter als 98 percentiel, berekend volgens het Nieuw Nationaal Model.



Afbeelding 4-2 geurcontour in relatie tot het plangebied

De gemeente beschikt niet over een gemeentelijk geurbeleid. De provincie Flevoland heeft wel een geurbeleid geformuleerd in de Beleidsregels voor de beoordeling van geurhinder 2008. In dit geurbeleid wordt onderscheid gemaakt in gevoelige, minder gevoelige en niet gevoelige bestemmingen. Niet gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen waarop bedrijven in categorie 4 of hoger zijn toegestaan. Dit is het geval op het bedrijventerrein Flevokust Haven; binnen fase 1 van dit terrein (geregeld in bestemmingsplan Lelystad Flevokust - binnendijks) zijn onder andere havengebonden bedrijven uit de categorieën 5.1, 5.2 en 5.3 toegestaan. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Zuid West', maakt een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Gezien het feit dat binnen het bedrijventerrein op enkele locaties bedrijven in milieucategorie 4 of hoger zijn toegelaten, geldt het gehele bedrijventerrein als een 'niet gevoelige bestemming' voor wat betreft het aspect geur.

De enige geureis die volgens het provinciale geurbeleid geldt is, dat ernstige geurhinder

moet worden voorkomen. Het bedrijf is gebonden aan de immissievoorschriften die het volgens de milieuregelgeving (vergunning en Activiteitenbesluit) in acht moet nemen, zie hiervoor ook de hiervoor opgenomen afbeelding. Dat betekent dat er in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geen ernstige geurhinder mag optreden. Gezien de ligging buiten de rode contour is dit ook niet aan de orde.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodemkwaliteit

In het kader van een nieuw bestemmingsplan moet te worden aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de bodem grotendeels geschikt is voor de beoogde functie. Op een deel van het terrein is mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig. Deze locatie wordt in opdracht van de gemeente Lelystad gesaneerd onder de Wet bodembescherming en daarmee is nader bodemonderzoek niet aan de orde.

Conclusie:

Het aspect bodem is daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) voorziet in de bescherming van Europese Natura 2000-gebieden en planten- en diersoorten (bijlage 1). De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11), waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

In een zogenaamde voortoets wordt bepaald of al dan niet op voorhand kan worden uitgesloten of een plan of project significante gevolgen kan hebben op beschermde gebieden. Als dit niet op voorhand kan worden uitgesloten, kan, conform art. 2.8 lid 1 Wnb, over het plan of project pas worden besloten nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Gezien de afstand ten opzichte van beschermde gebieden, zijn effecten van bijvoorbeeld geluid of licht, niet aan de orde. Het IJsselmeergebied ligt wel redelijk dichtbij, maar ook hierop worden dergelijke effecten niet verwacht (zie ook de Voortoets, Nee-tenzij-toets in bijlage 8). Stikstofdepositie kan zich echter ook vanaf grotere afstand nog manifesteren. Daarom is naar dit aspect gekeken.



afbeelding 4-3 kaartje ligging plangebied (in rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Er zijn berekeningen uitgevoerd om te bepalen of het plan in de gebruiksfase, als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, leidt tot een toename van stikstofdepositie op een daarvoor gevoelig Natura 2000-gebied (zie bijlagen 9, 10, 11, 12 en 13). Deze berekeningen zijn gebaseerd op door de opdrachtgever aangeleverde uitgangspunten over de hoeveelheid en de samenstelling van transport van en naar de inrichting. Dit is in de gebruiksfase namelijk de enige bron van stikstof.

Uit de berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase, op basis van aangeleverde uitgangspunten, voor dit specifieke bestemmingsplan geen toename van stikstofdepositie zal optreden. Dit is zelfs niet aan de orde als er 50% meer verkeersgeneratie aan de uitgangspunten zou worden toegevoegd. In combinatie met de effecten van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Zuid' (cumulatie) ontstaat er wel een toename van stikstofdepositie.

De bouwfase van beide plannen is ook beschouwd, maar deze fase leidt niet tot een toename van stikstofdepositie.

Samenvattend kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de ***gebruiksfase*** op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente heeft besloten om deze toename extern te salderen met een afname van stikstofdepositie elders. Vooralsnog is het uitgangspunt dat dit uitvoerbaar is en beide plannen in overeenstemming met de Wet natuurbescherming kunnen worden vastgesteld.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 0.5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Dit betreft het Visvijver Bos (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 4 - 4 ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland

Het voornemen heeft door de locatie buiten het NNN en de aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling (‘nee, tenzij’-beoordeling) is niet nodig.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is er wel een nee, tenzij-beoordeling gedaan; een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust-Zuid' heeft namelijk wel invloed op het Natuurnetwerk Nederland. Voor de volledigheid is deze beoordeling ook als bijlage bij deze toelichting gevoegd (zie bijlage 8).

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past in de regels uit de Wet natuurbescherming die gelden voor beschermde gebieden.

4.7.2 Soortenbescherming

In het kader van het bestemmingsplan zijn verschillende Quickscans ecologie (bijlagen 5 en 6) uitgevoerd. Uit de quick scan is het volgende gebleken:

- Het plangebied vervult geen functie voor beschermde planten, amfibieën, ongewervelden en broedvogels met jaarrond beschermd nest.
- De binnen het plangebied aanwezige graften in combinatie met noordelijk en

zuidelijk gelegen bospercelen/singels vervullen mogelijk een belangrijke functie van verblijfplaats en migratie route voor de soorten zoals steenmarter, boommarter, wezel, hermelijn en bunzing. De noordelijk en zuidelijk gelegen bosjes met watergangen en Forellentocht buiten het plangebied functioneren als leef- en foerageergebied voor de otter en bever. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek naar deze soorten uit te laten voeren naar de bever, otter en kleine marterachtigen.

- De ten noorden en zuiden gelegen bospercelen en het omliggende gebied buiten het plangebied functioneren mogelijk als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Geadviseerd wordt om deze functies verder te onderzoeken.
- Ten aanzien van algemene broedvogels wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen (globaal de periode half maart – augustus) te werken. Indien dit niet mogelijk vindt begin februari een overleg plaats over het vaststellen van de daadwerkelijke planning en werkzaamheden. Mogelijkheden zijn dat de daadwerkelijke werkzaamheden worden uitgevoerd onder ecologische begeleiding, waarbij voorafgaand het plangebied broedvogelvrij gemaakt en gehouden wordt en waarbij broedvogelcheck worden uitgevoerd. Deze maatregelen dienen vastgelegd worden in een ecologisch werkprotocol.
- Vanwege de grote omvang van het plangebied (ongeveer 29 ha) wordt geadviseerd om de functie van het plangebied als foerageergebied voor roofvogels verder te onderzoeken.
- Voor de algemene zoogdieren, amfibieën, vissen en reptielen wordt geadviseerd om volgens een ecologisch werkprotocol te werken en onder de ecologische begeleiding.
- Voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- Het plangebied heeft in de huidige situatie geen grote betekenis voor vogels met jaarrond beschermde nesten, algemene zoogdieren, reptielen, vissen en amfibieën. Gezien de bekende verspreidinggegevens van beschermde soorten in de omgeving van het plangebied, adviseert WSP natuurvriendelijk bouwen en inrichten.

Gezien de conclusies is nader onderzoek (zie bijlage 7) in gang gezet. Uit het nader onderzoek, waarin ook is gekeken naar het plangebied van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid' blijkt dat de ontwikkelingen een negatief effect kan hebben op de vaste rust- en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen en essentieel leefgeied van wezel en bever. De volgende maatregelen worden geadviseerd:

- Door voldoende mitigerende maatregelen te treffen en de werkwijze waar mogelijk aan te passen op de aanwezige natuurwaarden kunnen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van (kleine) marterachtigen, bever, otter en vleermuizen worden voorkomen.
- Ten aanzien van alle percelen is een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.
- Ten aanzien van de wezel ter plaatse van het naastgelegen XXL-perceelperceel (perceel Zuid-Oost) is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk (NB: dat geldt niet voor de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan!);
- Ten aanzien van het potentiële leefgebied van de wezel op ter plaatse van het voorliggende plangebied is een mitigatieplan en ecologisch werkprotocol noodzakelijk.
- Ten aanzien van bever dient begin 2023 een extra check uitgevoerd te worden ten behoeve van vaststellen van verblijfplaatsen van de bever in en rondom de

Forellentocht.
- Andere beschermde soorten ondervinden geen negatieve effecten door het voornemen, voor deze en niet beschermde soorten geldt wel te alle tijden de zorgplicht.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past, onder de gestelde voorwaarden, aan de eisen van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft soorten.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de omvang van het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, een transportroute of een buisleiding, uitgedrukt als de 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, op die transportroute of met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op ten hoogste 1 x 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten.

Groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde:

- 10-5 per jaar voor 10 dodelijke slachtoffers
- 10-7 per jaar voor 100 dodelijke slachtoffers
- 10-9 per jaar voor 1000 dodelijke slachtoffers

De oriëntatiewaarde is het ijkpunt in een systeem waarin gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Een toename van het groepsrisico dient dan ook verantwoord te worden.

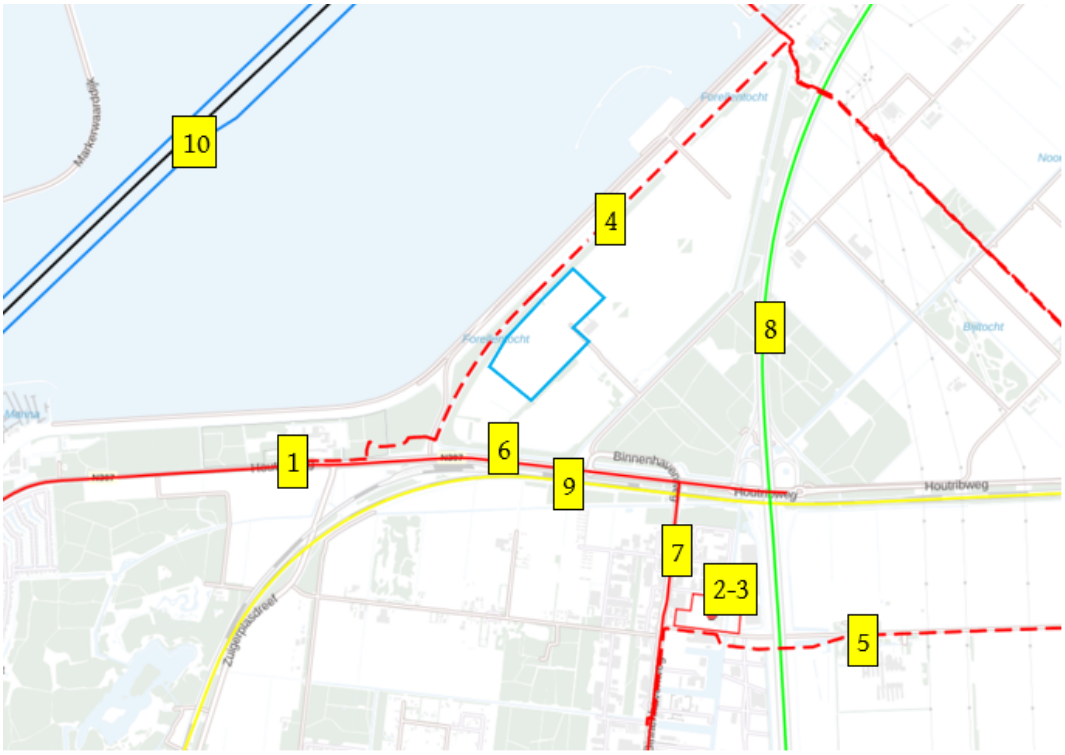
Met het invullen van de verantwoordingsplicht maakt het bevoegd gezag duidelijk in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen. Ook bestaat er een plicht voor het bevoegd gezag om de veiligheidsregio (voorheen regionale brandweer) in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

De verantwoordingsplicht omvat onder meer de volgende aspecten:

- de mogelijkheden van zelfredzaamheid;
- de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- aanwezigheidsdichtheid binnen het invloedsgebied;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling;
- mogelijke maatregelen;
- restrisico.

Risicobronnen in de omgeving van het plangebied

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart Nederland (www.risicokaart.nl).



Afbeelding 4-5 uitsnede verbeelding risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl)

Relevante risicobronnen zijn (nummering conform weergave in figuur 4-5):

1-2 Gasdrukregel- en meetstation type C;

3. Ammoniakinstallatie McCain Foods Holland BV – Staalstraat 20;

4. Hogedrukaardgasleiding Gasunie A-570;

5. Hogedrukaardgasleiding Gasunie A-570-02;

6. Transport gevaarlijke stoffen, N307 Lelystad – Kampen;

7. Transport gevaarlijke stoffen, Binnenhavenweg;

8. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, A6: afrit 10 (Lelystad) – afrit 13 (Urk);

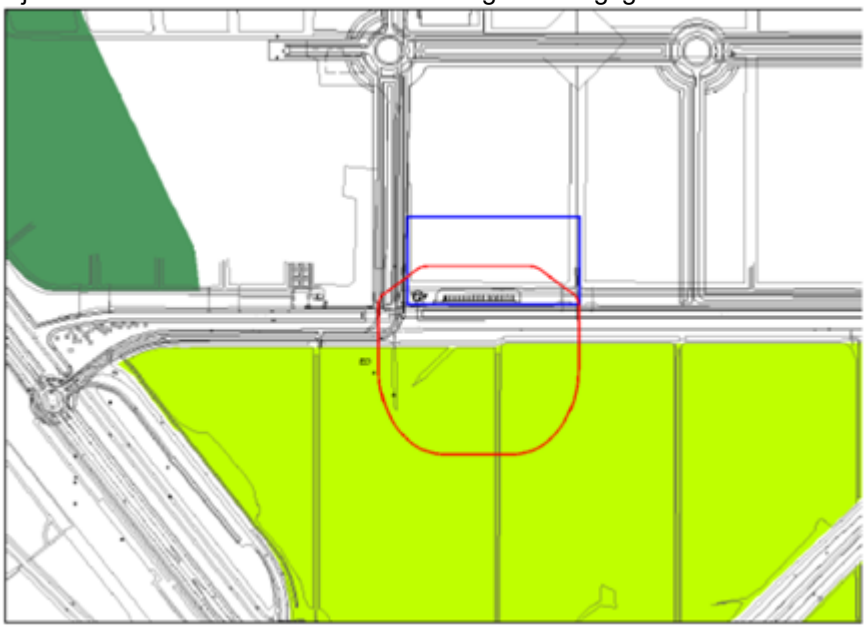
9. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Weesp – Zwolle;

10. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, Corridor Amsterdam – Noord-Nederland.

Naast de risicobronnen die zijn opgenomen in de risicokaart, heeft de gemeente Lelystad verzocht om rekening te houden met het bedrijf 3D metalforming aan de Karperweg 8.

Generieke veiligheidsafstand

- Voor **gasdrukregel- en meetstations** geldt een generieke veiligheidsafstand uit het Activiteitenbesluit. Voor de gasdrukregel- en meetstations type C geldt een generieke veiligheidsafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. De afstand van de grens van het gasdrukregel- en meetstation tot de grens van het plangebied bedraagt circa 1,2 kilometer en is dus ruim meer dan de generieke veiligheidsafstand. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het planvoornemen.
- Aan de Karperweg 8 ligt het (geprojecteerde) bedrijf **3D metal forming**.
  Het bedrijf heeft activiteiten die vallen onder de circulaire 'opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik'. Hiervoor heeft dit bedrijf een veiligheidszone, zone B. De bijbehorende contour is in onderstaande figuur weergegeven.



Binnen deze contour mogen personen niet permanent of langdurig aanwezig zijn.De contour behorende bij deze B-zone bereikt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan niet. Daarom heeft deze risicobron geen invloed op het plangebied en is nader onderzoek niet nodig.

Plaatsgebonden risico

Voor de bronnen 3 tot en met 10 geldt dat deze ofwel geen plaatsgebonden risicocontour hebben, dan wel dat het plangebied hier ruim buiten ligt.

Bron 3 De inrichting aan de Staalstraat 20 ligt op circa 1,6 kilometer van de grens van het plangebied. Volgens de openbare risicokaart geldt voor deze bron (ammoniakkoelinstallatie) een risicocontour van 50 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het plan.

Bron 4 en 5 Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Stadrandgebied' is gebleken dat er voor gasleiding A-570 geen plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van 10^{-6} per jaar wordt berekend. Voor gasleiding A-570-02 is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oostervaart' berekend dat het plaatsgebonden risico lager is dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico van deze bronnen vormen daarmee geen belemmering.

Bron 6 en 7 Volgens de risicokaart hebben de provinciale weg N307 en de gemeentelijke weg (Binnenhavenweg) geen PR 10^{-6} contour. Daarmee leveren deze bronnen geen belemmering op voor het plan.

Bron 8 Volgens de Regeling basisnet geldt voor de wegtracés afrit 10 (Lelystad) – afrit 11 (Lelystad Noord) en afrit 11 (Lelystad Noord) – afrit 13 (Urk) een risicocontour van 0 meter (er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied). Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van deze wegtracés. Het plaatsgebonden risico van deze bron vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Bron 9 Volgens de Regeling basisnet geldt voor het spoortracé ter hoogte van het plangebied een risicocontour van 1 meter. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven. De spoorlijn ligt op circa 450 meter van het plangebied . Zowel het plaatsgebonden risico van deze bron als het plasbrandaandachtsgebied vormen daarmee geen belemmering.

Bron 10 Volgens de Regeling basisnet geldt voor de binnenvaartroute Corridor Amsterdam – Noord-Nederland een risicocontour van 0 meter. Het plangebied ligt op circa 2.200 meter van de waterweg. Het plaatsgebonden risico van deze bron vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico zijn alleen de bronnen 4-5 en 9 relevant. Het plangebied ligt net buiten de invloedsgebieden van de aardgasleiding met kenmerk A-570. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'DC Jysk' ten noordoosten van het plangebied zijn risicoberekeningen uitgevoerd voor deze aardgasleiding, waaruit is gebleken dat het groepsrisico ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde is gelegen en niet toeneemt in de toekomstige situatie. In het plangebied van het plan Uitbreiding Flevokust Zuid West zal een vergelijkbare situatie ontstaan als bij Jysk, waardoor de conclusie gerechtvaardigd is dat het groepsrisico in de toekomstige situatie eveneens ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal liggen.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Weesp-Zwolle, waarover stoffen worden vervoerd.

Zowel voor de aardgasleiding (kenmerk A-570) als voor de spoorlijn Weesp-Zwolle volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag moet hiertoe de Veiligheidsregio in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen over de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In het geval van een eventueel ongeval met gevaarlijke stoffen is deze goed bestrijdbaar, vanwege de beschikbare ruimte en de bestrijdingsmogelijkheden. Verder werken er uitsluitend zelfredzame mensen binnen het bedrijf en is er voldoende ruimte om van een eventueel ongeval weg te vluchten.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Hoogspanningsleidingen

Bovengrondse hoogspanningsleidingen kunnen beperkingen opleveren voor bepaalde ontwikkelingen binnen de invloed daarvan. Op onderstaande afbeelding zijn de bestaande hoogspanningsleidingen weergegeven.



Afbeelding 4-6 uitsnede netkaart bovengrondse hoogspanningsleidingen (www.rivm.nl)

Conclusie:

Bestaande hoogspanningsleidingen bevinden zich op relatief grote afstand ten oosten van het plangebied. Deze vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.NL.IMRO.0995.BP00101-

4.10 Luchthaven Lelystad: luchthavencontouren

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Lelystad - Luchthavencontouren (ontwerp d.d. 2017) de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - Luchtvaart 3'. Gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een noodgebied (outer horizontaal suface) voor de bereikbaarheid van het vliegveld.

De bouwhoogte van bouwwerken binnen deze zone is beperkt tot maximaal 146,3 meter ten opzichte van NAP, dan wel de betaande bouw- of tiphoogte.

Sinds het ontwerpbestemmingsplan in 2017 ter inzage is gelegd, is er geen vervolg aan de procedure gegeven, vanwege de discussies rondom vliegveld Lelystad. Ook als het plan zou worden vastgesteld vormt dit geen belemmering voor de bouw van het distributiecentrum met een hoogte van 40 meter (dan wel 44 na afwijking van de planregels).

Conclusie:

De (in ontwerp) geldende luchtvaartcontouren rondom vliegveld Lelystad vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygienische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie uit 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen. Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijk ordening. Indien één van deze afstanden niet wordt gerespecteerd is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. In de navolgende tabel worden de richtafstanden weergegeven.

Tabel - Overzicht richtafstanden per bedrijf

Milieu categorie	Richtafstand (m)	Richtafstand gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	700
5.2	700	1.000

Het omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebruikte grond waarop op sommige plekken in de toekomst verschillende bedrijven te vinden zullen zijn. De omgeving van het distributiecentrum kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, door de verschillende bedrijven die zich bevinden in de buurt en de nabijheid van de A6. Dat betekent dat de richtafstanden een stap worden verkleind.

Een distributiecentrum wordt niet gezien als een gevoelige functie in het kader van milieuzonering, waardoor bedrijven of instellingen in de omgeving niet beperkt worden door de gewenste ontwikkelingen. Voor wat betreft het onderwerp ***geur*** wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Een distributiecentrum wordt wel gezien als een activiteit die milieuhinder kan veroorzaken. In de richtafstandenlijst wordt een distributiecentrum genoemd onder milieucategorie 3.1. In de richtafstandenlijst zijn specifieke afstanden genoemd ten opzicht van geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden zijn respectievelijk 30, 10, 50 en 50 meter. Bij de bouw wordt (ruimschoots) voldaan aan de richtafstanden van de VNG, ook als milieucategorie 4.1 of 4.2. van toepassing zou zijn. Nabijgelegen gevoelige objecten (zoals woningen) bevinden zich niet binnen deze afstand van het plangebied en worden daarom niet belemmerd.

Conclusie:

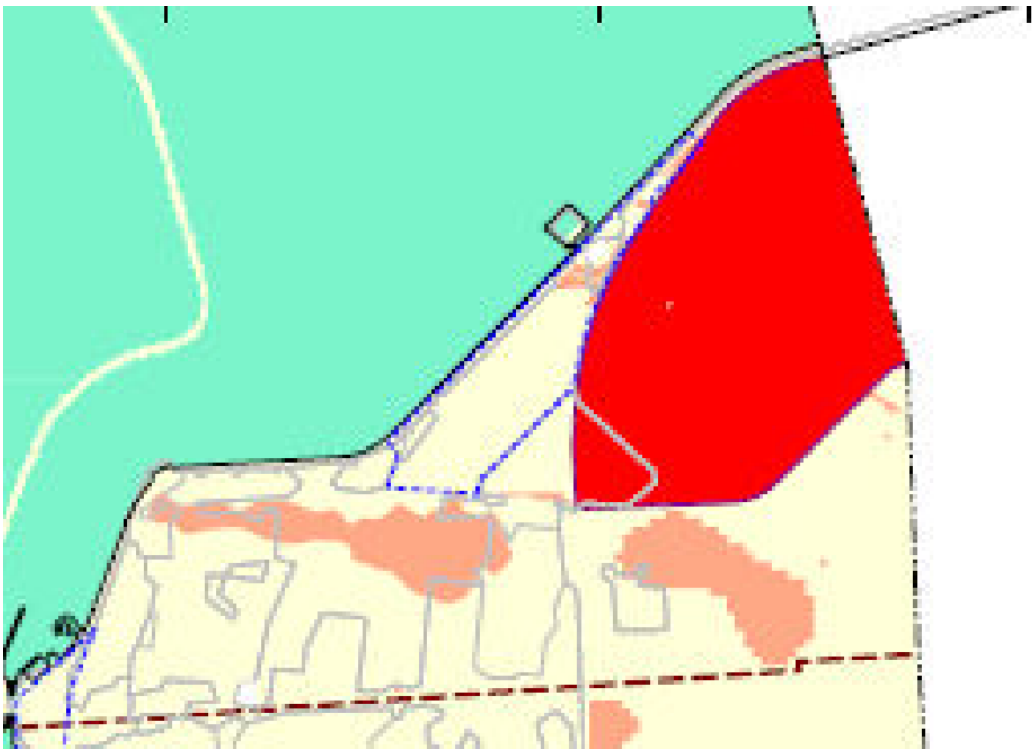
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Archeologie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij elk ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige archeologische waarden van het plangebied.

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Er is een archeologische waardenkaart beschikbaar. In onderstaande afbeelding is deze te zien, inclusief het plangebied voor het bestemmingsplan. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting (geel).



Afbeelding 4-7 uitsnede maatregelenkaart.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek is als bijlage 16 in de toelichting opgenomen. De verwachtingswaarde is in dit onderzoek bevestigd. Er zijn nog geen concreet bouwplan en concrete bouwwijze of palenplan beschikbaar. Onderhavige locatie is gelegen in een gebied wat in ons beleid een lage verwachting voor archeologie heeft. Er is voorafgaand aan de ontwikkeling geen onderzoek naar archeologie nodig. Wel geldt de algemene zorgplicht. Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart worden de landschappelijke en cultuurhistorische 'kernkwaliteiten' en 'basiskwaliteiten' aangegeven. Tot de kernkwaliteiten worden elementen en patronen gerekend die bepalend zijn voor het

karakter van Flevoland en waarmee de essentie van het polderconcept wordt gewaarborgd. Tot de kernkwaliteiten worden gerekend: de dijken, vaarten, interne ontsluitingsstructuur, flankerende beplanting (laanbeplanting) bosranden, oude elementen en landschapskunstwerken. Daar waar langs de provinciale wegen laanbeplanting aanwezig is, die is aangewezen als kernkwaliteit, is het provinciale beleid gericht op behoud en versterking. Tot de basiskwaliteiten behoren onder andere de openheid van het landschap, de verkavelingsstructuur, gemalen, hoge bruggen, erfbeplanting.

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van de provincie blijkt dat er geen provinciale cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig zijn.

4.14 Waterparagraaf

4.14.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in verband met de ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de waterbelangen. Door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is sinds 2003 het toepassen van de watertoets wettelijk verplicht.

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt daarmee waterhuishoudkundige aspecten waaronder waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets is dus een belangrijk instrument waarbij waterhuiskundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegenomen worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied is onderdeel va het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Zuiderzeeland heeft online een digitale watertoets beschikbaar waarmee het waterschap op de hoogte kan worden gebracht van de beoogde ontwikkeling. Voor de ingediende digitale watertoets wordt verwezen naar bijlage A. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing. Het waterschap wordt betrokken bij de ontwerpfase en het voorstel tot inrichten van het plangebied. Op 25 augustus 2022 heeft een vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden waarin (de aandachtspunten bij) de beoogde ontwikkeling zijn doorgenomen. Vervolgens is deze memo uitgewerkt en voorgelegd voor advies. Dit advies dient te worden verwerkt in onderstaande waterparagraaf en bijgevoegde watertoets.

In de navolgende hoofdstukken is de waterparagraaf uitgewerkt en is toegelicht hoe in de beoogde ontwikkeling met de waterbelangen en waterhuishoudkundige aspecten in een plangebied wordt omgegaan.

4.14.2 Wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en is erop gericht de kwaliteit van watersystemen te verbeteren. Het moet vervuiling verminderen en voorkomen, negatieve effecten van overstromingen en droogte beperken en duurzaam watergebruik bevorderen. Hiervoor kan gedacht worden aan het verbinden van infiltratie en kwelgebieden en het duurzaam onttrekken van grondwater (de gemiddelde jaarlijkse grondwateronttrekking mag niet groter zijn dan de beschikbare grondwatervoorraad). Tevens kan, door de inrichtingen van watergangen af te stemmen op de aanwezige planten en dieren, een ecologisch gezond watersysteem gecreëerd worden.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Hierin wordt duurzaam waterbeheer geïntroduceerd om de gevolgen van zeespiegelstijging, bodemdaling en toenemende neerslag en droogte te mitigeren. Het beleid bestaat uit twee principes dat ervoor moet zorgen dat water op een duurzame manier benut kan worden:

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

Waterwet

De Nederlandse Waterwet is een bundeling van acht voorgaande waterbeheerwetten waardoor integraal waterbeheer op basis van een watersysteembenadering mogelijk gemaakt wordt. Het gevolg is dat in andere beleidsterreinen beter rekening gehouden kan worden met water.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Waterprogramma bestaat uit het landelijke en regionale waterbeleid, vastgesteld op basis van de Waterwet (§) en de Wet Ruimtelijke Ordening. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en -beheer beschreven voor de periode 2022-2027. Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW (§), Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Watervisie Zuiderzeeland “Met water werken aan de leefomgeving”

De Watervisie is begin juli 2021 vastgesteld. De Watervisie legt de verbinding tussen maatschappelijke ontwikkelingen en wateropgaven. In deze Watervisie kiest het waterschap voor een integrale benadering met een tijdshorizon van enkele jaren tot enkele decennia, afhankelijk van de opgave. De Watervisie geeft het waterbeleid voor de lange termijn aan voor de kerntaken:

- Waterveiligheid;
- Voldoende en gezond water;
- Schoon en gezuiverd water;

Tegelijk vormt de Watervisie de basis voor het Waterbeheerprogramma.

Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

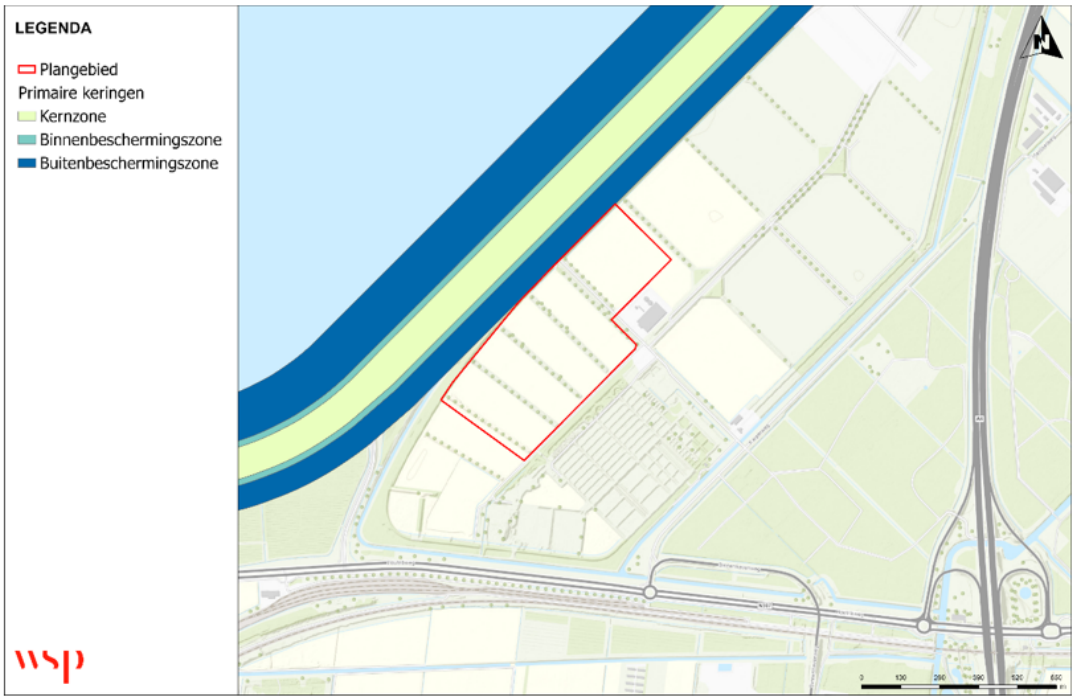
Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Zuiderzeeland (ZZL). Het algemeen bestuur van Zuiderzeeland heeft het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 vastgesteld waarin lange termijn doelen (zichtjaar 2100), korte termijn doelen (2022-2027) en maatregelen van het waterschap weergegeven zijn. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de waterveiligheid, schoon en voldoende water en het thema water en ruimte. Het gaat hierbij om reguliere werkzaamheden van waterschappen, waaronder peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater.

4.14.3 Beschrijving van het watersysteem

Primaire waterkering

Waterkeringen beschermen Flevoland tegen water gerelateerde dreigingen van buitenaf.

Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale, ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen. Het plangebied is gelegen nabij een primaire waterkering en raakt aan de Noordzijde de buitenbeschermingszone van de IJsselmeerdijk, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 4-8 Ligging waterkering zoneringen ten opzichte van plangebied.

Om de waterveiligheid te waarborgen wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met waterhuishoudkundige regels en eisen voor korte en lange termijn die van toepassing zijn bij waterkeringen. Dit is conform het beleid en de regelgeving op rijksniveau. In en nabij waterkeringen geldt een beperking voor handelingen zodat de veiligheid, beheerbaarheid en de benodigde ruimte voor toekomstige ontwikkelingen in de toekomst niet in het geding komt. Daarvoor zijn een kering en zijn omgeving in zones opgedeeld, zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding. Het gaat om de kern, binnen-, tussen- en buitenbeschermingszones van de waterkeringen. Wanneer handelingen uitgevoerd worden in deze zones dient ontheffing verleend te worden op het verbod met een watervergunning. Afhankelijk van de zone zijn hier verschillende voorwaarden aan verbonden, waarbij het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud van de kering de primaire focus hebben. De toegestane activiteiten en voorwaarden zijn te vinden in de Keur van het waterschap. De waterschapsverordening (regels specifiek op het watersysteem) vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De kern- en beschermingszones van waterkeringen dienen in het bestemmingsplan verankerd te zijn. In het ruimtelijke plan krijgt de primaire waterkering de juiste bestemming waardoor de waterstaatkundige belangen duidelijk zijn. De beperking van bouwmogelijkheden op grond van de Keur geldt ongeacht of dit in een ruimtelijk plan is opgenomen. De gemeente zal een leggerwijziging uiteindelijk verwerken in de relevante

bestemmingsplannen.

De planlocatie ligt, zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding, gedeeltelijk in de buitenbeschermingszone van de waterkering waardoor bepaalde beperkingen gelden vanuit de Keur van het waterschap ZZL. Wanneer in de beschermingszone ontwikkelingen gepland worden, moet de bescherming van de waterkering geborgd blijven. Eventuele ontwikkelingen binnen deze zone dienen daarom vooraf goedgekeurd te worden door het waterschap.

Versterking IJsselmeerdijk

In het kader van het Landelijke Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) is het waterschap begonnen aan een dijkversterkingsproject bij de IJsselmeerdijk. Aanleiding van de dijkversterking is de nieuwe veiligheidsnorm die op 1 januari 2017 is vastgesteld in de Waterwet. Het waterschap ZZL heeft de mogelijkheden voor een dijkversterking verkent zodat de waterkering in de toekomst voldoet aan de veiligheidsnorm.

Het waterschap heeft de verkenningsfase afgerond, waarna de planuitwerking- en realisatiefase volgen. De realisatiefase is beoogd in de periode van september 2024 tot december 2027. Het definitieve ontwerp voor de dijkversterking is nog niet uitgewerkt. Op basis van de nu beschikbare informatie zullen de bestaande beschermingszones naar verwachting niet gewijzigd worden. Door rekening te houden met de bestaande beschermingszones (conform vorige paragraaf) heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op de dijkverbetering.

4.14.4 Voldoende water

In het streefbeeld voldoet het beheergebied op het moment aan de vastgestelde normen en is het watersysteem op orde. Door de aanleg van het distributiecentrum neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak toe. Het gevolg is een verandering in de waterhuishouding.

Compensatie waterberging op eigen terrein door toename verharding

Om de effecten van klimaatverandering en bodemdaling te compenseren is een robuust watersysteem noodzakelijk. Het projectgebied ligt in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Dat houdt in dat het systeem water kan verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Wanneer het verhard oppervlak toeneemt kan minder regenwater infiltreren in de bodem en wordt het (regen)water versneld afgevoerd, met snellere, hogere peilstijgingen en afvoer als gevolg. Om dit te voorkomen en een goed functionerend watersysteem te behouden geldt er, zoals blijkt uit de Keur 2017 van het Waterschap Zuiderzeeland, een compensatieplicht bij een toename van meer dan 750 m^2 verhard oppervlak. De beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' van ZZL geeft aan hoe een toename aan verharding of versnelde afvoer gecompenseerd moet worden.

Binnen deze regel wordt de bergingsnorm gekoppeld aan de maximaal toelaatbare peilstijging (m). De bergingsnorm is het percentage van verharding wat aan open water moet worden gerealiseerd. De maximaal toelaatbare peilstijging is het verschil tussen het laagst gemeten maaiveld en het streefpeil binnen het plangebied. In de beleidsregel wordt de bergingsnorm weergegeven volgens onderstaande relatietabel.

Tabel 1: Relatietabel bergingsnorm en maximaal toelaatbare peilstijging. Bron: Beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' van ZZL.

Maximaal toelaatbare peilstijging [m]	Bergingsnorm t.a.v. extra verharding
=0,8	6%
>0,8-1,0	5,5%
>1,0-1,2	5%
>1,2-1,4	4,5%
>1,4	4%

Voor het plangebied geldt een bergingsnorm van 5% voor de toename aan verhard oppervlak.

Het gebouwontwerp was op het moment van het opstellen van de waterparagraaf en het overleg met het Waterschap nog niet concreet uitgewerkt. Voor het bepalen van de wateropgave zijn destijds daarom op basis van de laatste inzichten enkele uitgangspunten gehanteerd. Bij verdere uitwerking van het ontwerp en de oppervlaktes dient de wateropgave conform deze analyse aangescherpt te worden. Inmiddels is concretere informatie beschikbaar en onderstaand weergegeven:

- Het totaal oppervlak van het perceel zoals weergegeven betreft 287.600 m^2.
- Het oppervlaktewater beslaat in de situatie vóór bouwrijp maken 2.250 $m^{2;}$.
- Het oppervlak te realiseren bebouwing beslaat 95.000 m^2 (aanname was 200.000).
- Het oppervlak te realiseren overige verhardingen en deels halfverhardingen (parkeren, loading area, wegen, overige voorzieningen) beslaat 130.000 m^2 (aanname was 10.000);
- Het oppervlak groen en water beslaat ca. 52.500 en 11.250 m^2.

De resultaten van de oppervlakteanalyse zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Oppervlakteanalyse voor het bepalen van de compensatie.

		huidig [m^2]	toekomstig [m^2]	verschil [m^2]	compensatie [m^2]
verhard	Bebouwing	0	ca. 95.000	+ 225.000 *	11.250
	Overige verhardingen	0	ca. 130.000		
onverhard	Groen	ca. 285.350	ca. 52.500	- 232.850	-
water		ca. 2.250	ca. 11.250	+ 9.000	-
totaal		ca. 287.600	ca. 287.600	-	-

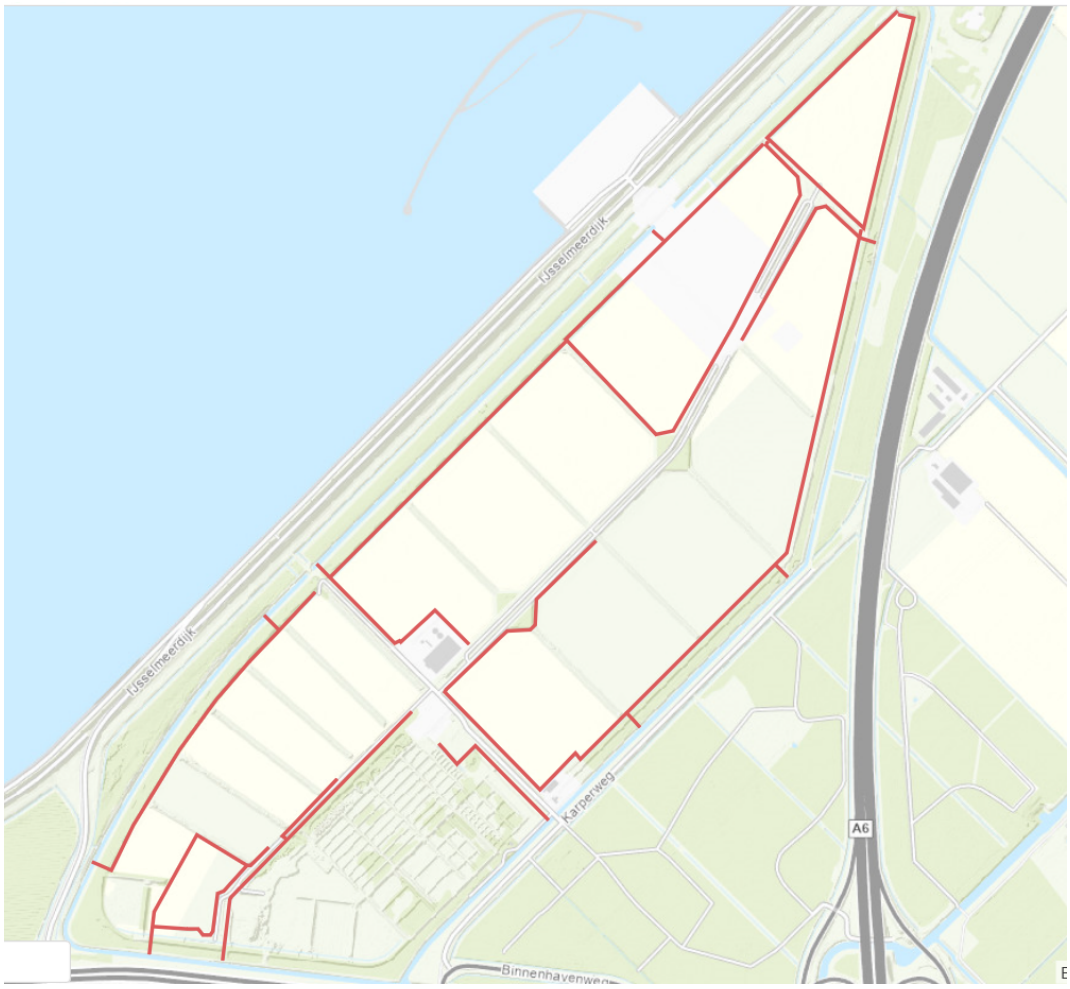
* Deze verhardingstoename dient te worden gecompenseerd met 5% aan open water. Dat levert een toename van 11.250 m^2 op aan oppervlaktewater.

Deze compensatieopgave wordt ***op eigen terrein*** gerealiseerd in de vorm van water en groen. Bij de aanvraag om de bouwvergunning wordt dit aangetoond.

Kavelsloten

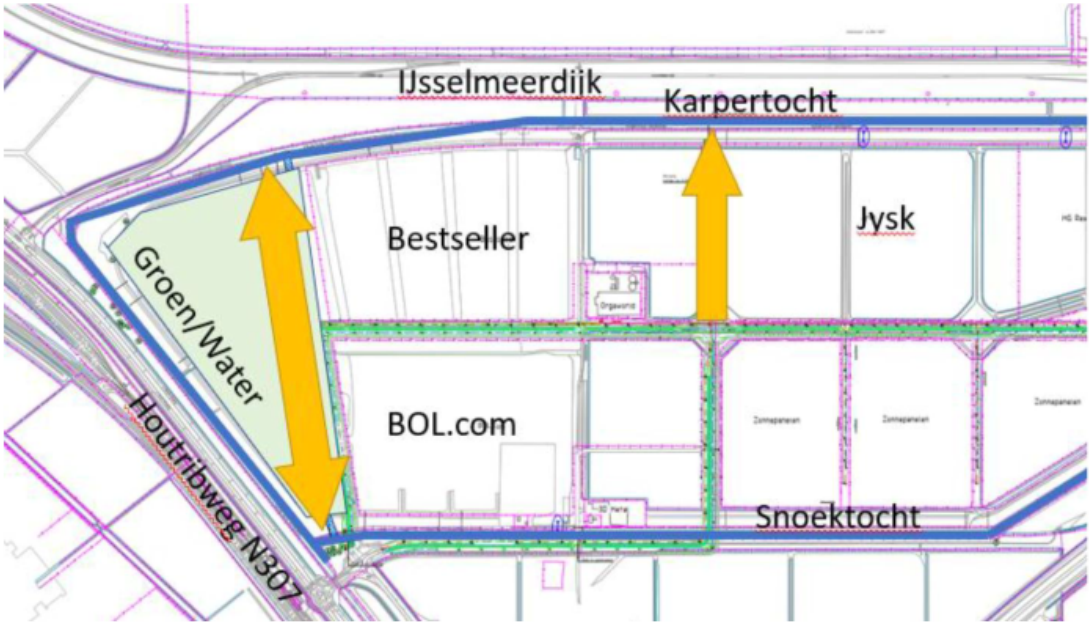
In het gebied zijn/worden bestaande kavelsloten gedempt, nodig om de gronden te kunnen uitgeven en gebruiken volgens de bestemming. De gemeente Lelystad zorgt voor het compenseren van dit specifieke oppervlaktewater dat komt te vervallen in het

plangebied, in combinatie met andere vergelijkbare compensatieopgaven.



Figuur 4-9 De te dempen kavelsloten binnen het plangebied.

Deze compensatieopgave worden door de gemeente ingepast in de openbare ruimte. Aan de zuidzijde van het plangebied is circa 19 ha gereserveerd voor boscompensatie, versterken groenstructuur en watercompensatie. Hier wordt een watergang gerealiseerd die de Snoek- en Karpertocht verbind. Daarnaast wordt een watergang gerealiseerd tussen de kavels van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en Jysk. Een en ander is schematisch afgebeeld op onderstaande figuur. De watergangen die gerealiseerd worden voor de watercompensatie zijn weergegeven middels oranje pijlen.



Afbeelding 4-10 schematische weergave watercompensatie

4.14.5 Klimaatverandering

In het stedenbouwkundig plan is integraal een natuurversterkend- en klimaatplan opgenomen. Daarin zijn drie pijlers benoemd: biodiversiteit, water robuust en voorkomen hittestress. De ambities van het integrale stedenbouwkundige plan komen niet alleen tot uiting in de openbare ruimte, maar wordt doorgetrokken op de bedrijfskavel.

In de openbare ruimte wordt het volgene geregeld. De groene lanen met bomen en wadi's zorgen voor verkoeling van de omgeving. De omvang van het bosgebied en de wijze waarop deze ingericht wordt maakt dat het bosgebied een positieve invloed heeft op klimaat en biodiversiteit. De bossen zorgen voor verkoeling door schaduwwerking en verdamping en bieden ruimte voor het opvangen van water. Deze hele groen- blauwe structuur met daarin het systeem van wadi's, waterlopen en het bosgebied wordt zo ontworpen dat het water zoveel mogelijk lokaal wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Het surplus wordt vertraagd afgevoerd. Het bosgebied fungeert daarin als belangrijke buffer waar het water (tijdelijk) in opgevangen kan worden. In extreme scenario's kan het bosgebied zelfs tijdelijk meer water opvangen dan waarmee gerekend is.

Deze ambities zijn doorgetrokken in het beeldregieplan. Het beeldregieplan daagt ontwikkelende partijen uit om bij de realisatie van de bedrijfsbebouwing en kavelinrichting voldoende aandacht te besteden aan de ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid (natuurinclusief en klimaatadaptief).

In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie; er wordt bijvoorbeeld op een deel van het perceel (aan de zijde van de dijk) een wetlandsinrichting gerealiseerd.

Momenteel is de drooglegging ongeveer 1,6 m. Dit wordt als voldoende beschouwd. Het plangebied is opgehoogd, waardoor de toekomstige drooglegging meer wordt. Om met de maximaal toelaatbare peilstijging (1,20 meter) en een opbolling van het grondwater geen grondwateroverlast te krijgen kan een horizontaal drainagestelsel in het plangebied aangelegd worden. Dit wordt verder voorzien binnen de bouwvergunning.

4.14.6 Goed fuctionerend watersysteem

In normale situaties moet het watersysteem voor een goede doorstroming en afwatering zorgen in het beheergebied, waarbij ook rekening gehouden wordt met gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR). Het waterschap streeft ernaar dat de feitelijke situatie overeenkomt met het watersysteem zoals blijkt uit de legger, waardoor zij weloverwogen kunnen reageren bij extreme situaties.

Indien veranderingen in het watersysteem plaatsvinden gelden er enkele randvoorwaarden:

- Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Om versnippering te voorkomen dienen nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op bestaande peilvakken. De inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. Bij de aanleg van nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar een aaneengesloten systeem waarbij waterelementen verbonden zijn met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken. Dit zorgt ervoor dat het watersysteem goed controleerbaar en beheersbaar is.

Op het moment is onbekend waar waterstaatswerken en bijhorende kunstwerken gerealiseerd worden. Nieuw open water dient verbonden te worden met de watergangen van de aanliggende kavels, eventueel door middel van (een) duiker(s). De ligging van het open water en de duikers zijn nog niet bekend en dienen in overleg met het waterschap te worden bepaald.

4.14.7 Schoon water

Onder invloed van menselijke activiteiten kan de kwaliteit van oppervlaktewater sterk afnemen, onder andere door de productie van afvalwater. Hierbij kan het gaan om huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater. Vervuiling als gevolg van menselijk handelen dient voorkomen te worden.

Bij het ontwerp van het nieuw oppervlaktewater dient rekening gehouden te worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit.

Bij de aanleg van een nieuw watersysteem dient daarnaast ook rekening gehouden te worden met de lokaal aanwezige flora en fauna binnen het beheergebied. De huidige chemische toestand van het oppervlaktewater biedt mogelijkheden om een ecologisch gezond ecosysteem te creëren. Daarom wordt het principe schoonhouden-scheiden-zuiveren aangehouden. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van de mogelijk negatieve effecten teniet worden gedaan. Wanneer het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt wordt dient, in overleg met het waterschap en de gemeente, rekening gehouden te worden met het beheer en onderhoud van het te realiseren watersysteem.

Binnen het plangebied vindt geen behandeling of productie van (afval)water plaats, welke de waterkwaliteit kan beïnvloeden. Naar alle waarschijnlijkheid zullen tevens geen uitlogende materialen gebruikt worden in het ontwerp van het centrum. Wel kan afstromend hemelwater vervuild raken wanneer het over vervuilde oppervlakken afstroomt. Het Waterschap hanteert hiervoor de volgende uitgangspunten:

- Parkeerplaatsen met meer dan 50 parkeerplaatsen dienen gezuiverd te worden;
- Rijbanen met meer dan 1000 voertuigbewegingen dienen gezuiverd te worden;
- Dakoppervlak mogen rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater;
- Laadkuilen dienen af te voeren via een OBAS;
- OBAS voorzieningen worden ontworpen op de daartoe geldende wet- en

regelgeving.
De initiatiefnemer zal aan deze uitgangspunten voldoen. De lozingsroute en type zuiveringsvoorziening worden afgestemd met het bevoegd gezag voor aanvraag van de watervergunning.

Voor de afvoer van water van het terrein wordt conform het gemeentelijk rioleringsplan een 100% gescheiden stelsel aangelegd. Er wordt aangenomen dat dit aangesloten kan worden op het openbaar rioolsysteem zoals dat wordt aangelegd door de gemeente. De afvoer van hemelwater vindt zoveel mogelijk plaats via oppervlakkige afstroming vanaf het verhard oppervlak naar het oppervlakte water. Indien dat niet mogelijk is, worden verharde oppervlaktes aangesloten op een regenwaterstelsel. Het regenwaterstelsel dient conform de eisen van de gemeente Lelystad aangelegd te worden.

4.14.8 Conclusie

Het plangebied is gelegen tegen de beschermingszone van de primaire waterkering IJsseldijk (§). Om te voorkomen dat de waterveiligheid in het geding komt dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de waterhuishoudkundige eisen zoals naar voren komt uit de keur van het waterschap. Met de dubbelbestemming in het bestemmingsplan is dit planologisch geborgd.

Bij de realisatie van het distributiecentrum in het plangebied en de ontwikkelingen in het omliggende gebied neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak toe. Ter compensatie van deze toename wordt extra waterberging gerealiseerd (zie afbeelding 4 - 10)

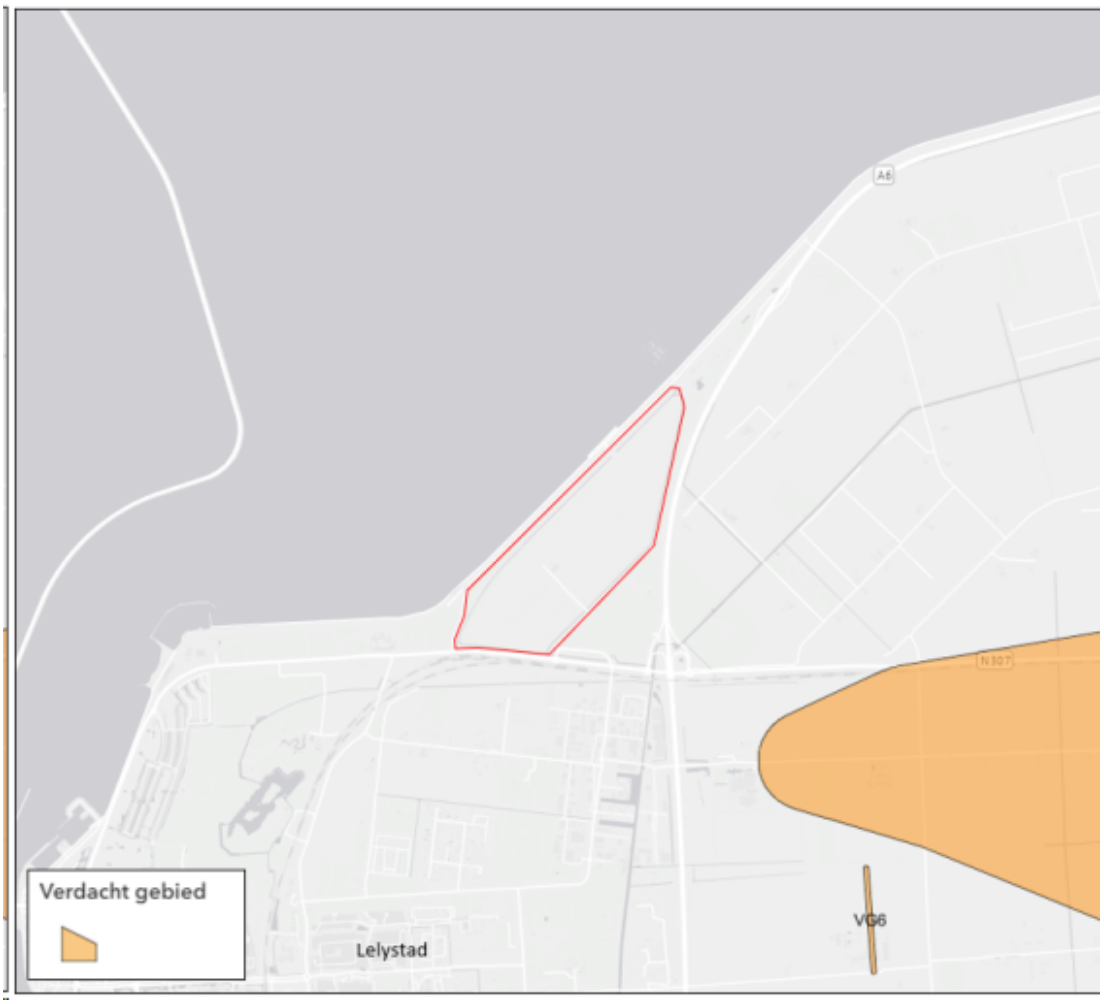
Het hemelwater wordt waar mogelijk via oppervlakkige afstroming richting het oppervlaktewater geleid. Verontreinigd hemelwater wordt indien nodig voorgezuiverd. Tevens wordt een 100% gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het afvalwater op het gemeentelijk afvalwaterriool wordt geloosd.

Voor de start van de uitvoering wordt een watervergunning aangevraagd. Hierin dienen de volgende werkzaamheden genoemd te worden:

- Aanbrengen verharding;
- Graven water;
- Plaatsen van kunstwerken;
- Bouwen in buitenbeschermingszone (indien nodig);
- Plaatsen beschoeiing (indien nodig);

4.15 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten, mijnen en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog (1940-1945). Waterschap Zuiderzeeland, provincie Flevoland en de gemeente Lelystad hebben in kaart laten brengen waar in de provincie Flevoland explosieven uit de Tweede Wereldoorlog kunnen zijn achtergebleven. Het vooronderzoek is op 28 oktober 2021 afgerond. Het resultaat van het onderzoek is een zogenaamde ‘Bodembelastingkaart’. Op deze kaart is te zien waar een verhoogd risico bestaat om niet ontplofte oorlogsresten aan te treffen. Voor aandachtsgebieden en verdachte gebieden is aangegeven wat te doen bij werkzaamheden in het betreffende gebied. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Bodembelastingskaart opgenomen met daarin het rood het onderzoeksgebied weergegeven.



Afbeelding 4-12

Figuur 4-11 bodembelastingskaart

Op basis van de bodembelastingskaart en de in bijlage 18 opgenomen memo blijkt dat in het onderzoeksgebied geen verdacht gebied is voor niet gesprongen explosieven. Geadviseerd wordt om het proces van explosievenopsporing voor wat betreft het onderzoeksgebied te beëindigen en de geplande werkzaamheden regulier (dus zonder verdere opsporing) uit te (laten) voeren.

4.16 Parkeren en ontsluiting

4.16.1 Parkeren

Het parkeerbeleid en de -normen van de Gemeente Lelystad zijn in 2009 voor het laatst vastgesteld. In het parkeerbeleid is opgenomen dat parkeren geheel op eigen terrein moet worden voorzien. Een distributiecentrum wordt in de normen niet specifiek als functie benoemd, maar kan geschaard worden onder logistiek terrein. Een distributiecentrum kan conform de standaard normen beschouwd worden als arbeidsextensieve bedrijvigheid, waarbij een norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte geldt. Van deze norm kan onderbouwd worden afgeweken, wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de concrete activiteiten een andere parkeernorm met zich meebrengen. Uitgaande van een bedrijfsvloeroppervlak van ca. 155.000 m2 zou dit betekenen dat ca.1.240 parkeerplaatsen nodig zijn.

Van belang in dit geval is dat een groot deel van de werkzaamheden geautomatiseerd wordt uitgevoerd, waardoor het aantal arbeidsplaatsen en dus de parkeervraag aanzienlijk kleiner is. Verder wordt in drie diensten gewerkt, waardoor nooit alle medewerkers tegelijk in het gebouw aanwezig zijn en tegelijk parkeerruimte nodig hebben. Het enige aspect waar rekening mee moet worden gehouden is een beperkte overlap op het moment van een dienstwissel (vertrekkende en komende werknemers).

In onderstaande afbeelding is de ***verwachte*** invulling van arbeidsplaatsen weergegeven:

Workforce Projection	2026				2028				Future expansion
	Initial level (go-live)	1. shift	2.shift	3. shift	2 year projection	1. shift	2.shift	3. shift	30% volume increase
Warehouse Employee (BC)	160	53	53	53	271	90	90	90	
Short-term Warehouse Employee (temps, BC)	70	23	23	23	90	30	30	30	
Management and Enabling (WC)	70	60	5	5	118	98	10	10	
Technical specialist (WC)	20	10	5	5	34	20	7	7	
Total Expected Workforce	320	147	87	87	513	238	137	137	

Afbeelding 4 -13 : voorgestelde invulling arbeidsplaatsen op basis van huidige verwachtingen.

In het slechtste geval kan zich een situatie voordoen waarin:

- alle medewerkers apart met de auto naar de locatie komen;
- een groot deel van de medewerkers van de eerste dienst nog aanwezig zijn, terwijl alle medewerkers van de volgende dienst ook al aanwezig zijn (in totaal 375 personen/voertuigen in 2028);

In dat geval zijn maximaal 375 parkeerplaatsen nodig . In de praktijk komt niet iedereen alleen met de auto, komen er medewerkers op de fiets en zal er geen volledige overlap zijn en zijn 320-350 parkeerplaatsen ruim voldoende.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van het distributiecentrum zal dit verder worden uitgewerkt en toegelicht, zodat voor deze specifieke situatie in een afwijking van het parkeerbeleid kan worden voorzien. Wel wordt er voor gezorgd dat op het perceel altijd in het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen conform de norm kan worden voorzien. Van belang hierbij is dat er op het terrein voldoende ruimte is om de aan de bedrijfsoppervlakte gekoppelde parkeernormen te voldoen. In het geval een ander bedrijf zich op het terrein zou vestigen is voldoende parkeerruimte beschikbaar.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.16.2 Ontsluiting

De gemeente heeft een verkeersonderzoek laten uitvoeren, waarin de invulling van het bedrijventerrein en de omliggende wegen zijn meegenomen (zie bijlage 17). Het uitgevoerde verkeersonderzoek en mobiliteitsonderzoek bestaan uit een brede waaier aan maatregelen op en rond het plangebied. Het geformuleerde advies in het verkeersonderzoek, het behalen van een minimale reductie van 10% verkeersbewegingen door het kiezen voor modal split scenario Basic, is overgenomen. Hierdoor worden de negatieve effecten van het verkeer door de ontwikkeling binnen Flevokust Haven wordt aangetrokken gemitigeerd. Met de distributiebedrijven binnen het bedrijventerrein zijn of worden afspraken gemaakt om collectief vervoer te stimuleren. Daarmee is het aannemelijk dat de reductie van 10% van de totale toename aan verkeersbewegingen wordt behaald.

Conclusie:

De verkeerssituatie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.17 Duurzaamheid

Duurzaamheidsambities

Duurzaamheid is een kernwaarde van initiatiefnemer en het project Logistic Center West (LCW) zal dan ook gebaseerd zijn op de ambitie om een duurzame mijlpaal te worden voor logistieke faciliteiten, zoals het verminderen van de CO2-emissie, het creëren van een gezonde en inspirerende werkomgeving, en het verzekeren van biodiversiteit.

Duurzaamheid in het LCW zal een manifestatie zijn van het strategisch en operationeel engagement voor de lokale gemeenschap, economie en ecosystemen. Deze engagementen zijn reeds verankerd in de Corporate Sustainability Strategy: Fashion Forward (Fashion FWD). De Fashion FWD strategie heeft al veel significante vooruitgangsresultaten opgeleverd zoals de vermindering van koolstofemissies (82 % Scope 1 en 2 emissiereductie), verhoogde sourcing van duurzame en circulaire materialen, effectieve employee empowerment programma's en meer. De Fashion Forward Strategie bouwt voort op drie kernpijlers die zijn:

1. streven naar Klimaat Positief : zorgen voor een positieve impact op het wereldklimaat
2. streven naar Circular By Design: het bedrijfsmodel zal gebaseerd zijn op ontwerpprincipes die prioriteit geven aan efficiëntie, recycling van hulpbronnen op alle niveaus, het minimaliseren van afval, en het behouden van hulpbronnen in circulatie
3. streven naar eerlijk zijn voor iedereen: het bedrijf is veilig, respecteert de mensenrechten, zorgt voor een eerlijk inkomen en kansen om zijn potentieel te benutten

Deze drie pijlers vormen de basis van de kernovertuigingen voor duurzaamheid, en het bedrijf past ze ook toe op de bouw en de exploitatie van zijn gebouwen en sites. Voor de LCW site wodt een faciliteit gerealiseerd die de duurzaamheidsambitie voor logistieke centra doortrekt ten voordele van mens en milieu.

Er worden momenteel specifieke meetbare duurzaamheidsdoelstellingen voor LCW geformuleerd.

In overleg met diverse disciplines wordt onderzocht op welke manier het nieuwe gebouw

en het gebruik daarvan én de inrichting van het terrein daaromheen zo duurzaam mogelijk kan worden vormgegeven. In de planregels wordt zo veel mogelijk ruimte geboden om het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen rechtstreeks mogelijk te maken en te faciliteren.

4.18 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels behorende bij dit bestemmingsplan geven inhoud aan de aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de systematiek in de SVBP2012, versie 1.3.1 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012), te weten:

1. **Inleidende regels**
   Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen omschreven die worden gehanteerd in het plan en die een eenduidige omschrijving behoeven. In artikel 2 is bepaald hoe de diverse maten, als bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden gemeten.

2. **Bestemmingsregels**
   In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.
   Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd op de aangegeven plaats, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend.
   In het geval van bijbehorende bouwwerken (voorheen: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) kan in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (zie artikel 2 en 3, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

3. **Algemene regels**
   Hier zijn onder andere bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen.

4. **Overgangs- en slotregels**
   Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels en de slotregel.
   Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.
   In de slotregel is bepaald wat de officiële naam van het plan is.

5.2 Bestemmingsregels

De volgende enkelbestemming is binnen het plangebied opgenomen:

Artikel 3 Bedrijventerrein

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor het mogelijk maken van een bedrijventerrein waar havengebonden bedrijven of daarmee naar aard en invloed

gelijk te stellen bedrijven zich kunnen vestigen. Daarnaast is het mogelijk om onder andere verkeers- en parkeervoorzieningen alsmede groenvoorzieningen en waterlopen/-partijen en voorzieningen voor duurzame energie te realiseren. Belangrijke aspecten uit de bestemming zijn de volgende.

In de bouwregels is geregeld hoe diep, hoe hoog, over welke oppervlakte mag worden gebouwd en welke afstanden moeten worden aangehouden tot perceelsgrenzen. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 meter. Binnenplans kan hiervan worden afgeweken tot een hoogte van 3 meter, mits kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is vanuit de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld veiligheidseisen) en er geen gevaarlijke situaties ontstaan vanuit verkeersveiligheidsoogpunt.

Van enkele bouwregels kan worden afgeweken via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een van de afwijkingen die mogelijk is, is het vergroten van de maximale bouwhoogte tot 40 meter mits wordt voldaan aan bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Er zijn enkele specifieke gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het gebruik van het gebouw voor kantoor. Van het bedrijfsvloeroppervlak mag maximaal 30%, tot een maximum van 3000 m^2 worden gebruikt voor bedrijfskantoor, dat wil zeggen specifieke bij het bedrijf horende kantoorfuncties.

5.3 Algemene en overige regels

In de algemene en overige regels zijn opgenomen:

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven extra regels over mogelijk gebruik van de gronden in het plangebied

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

Hierin is de vrijwaringszone van de naastliggende waterkering opgenomen met daarbij horende regels en de geluidzone rondom verschillende grote lawaaimakers buiten het plangebied. Verder is de vrijwaringszone opgenomen voor luchtvaartverkeer (vliegveld Lelystad) en ligt de aanduiding geluidzone - spoor over een heel klein deel van het plangebied.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling is de 'normale' bepaling met afwijkingsmogelijkheden van ondergeschikte aard, zoals 10% van opgegeven maten enz.

Artikel 8 Overige regels

In deze bepaling zijn parkeereisen opgenomen.

In hoofdstuk 4 van de planregels zijn de overgangsbepalingen (voor bouwen en gebruik) opgenomen en de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West' is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gemeente Lelystad verkoopt het bedrijfsperceel tegen marktconforme condities. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingswijziging en de gemeente haar eigen kosten, waaronder die voor bouwrijp maken van het perceel en het inrichten van het toekomstige openbare gebied. De kosten van de gemeente worden gedekt door de opbrengstwaarde bij verkoop.

Daarnaast wordt geen noodzaak gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen zodat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 9 is het concept ontwerpbestemmingsplan gedurende de periode 12 september tot en met vrijdag 14 oktober 2022 voorgelegd aan:

- Rijkswaterstaat
- Provincie Flevoland
- Waterschap Zuiderzeeland
- GGD Flevoland
- Veiligheidsregio Flevoland
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
- Gasunie
- Brandweer Flevoland
- Tennet
- Vitens

Gedurende de genoemde termijn zijn reacties binnengekomen van de provincie Flevoland en Rijkswaterstaat. Het Waterschap is nauw betrokken geweest bij de tot stand koming van de Waterparagraaf en heeft medio november 2022 een reactie ingediend. In december 2022 heeft de Omgevingsdienst een reactie gegeven over verschillende milieuaspecten ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Een korte samenvatting van de reacties en wat daarmee is gebeurd is opgenomen in bijlage 21).

6.2.2 Omgevingstafels

De gemeente organiseert bij ruimtelijke plannen zogenaamde 'omgevingstafels'. In de praktijk vormen deze een aanvulling op en een versnelling van het vooroverleg. Aan een omgevingstafel wordt het nieuwe initiatief gepresenteerd en besproken met relevante omgevingspartijen. Hierdoor zijn deze in een vroeg stadium op de hoogte van de ontwikkeling en de onderzoeken en kunnen zij al hun 'formele' opmerkingen en/of aandachtspunten op de conceptstukken geven. Het concept ontwerpbestemmingsplan is op 6 oktober 2022 aan de Omgevingstafel voorgelegd.

Vanwege het tijdsverloop en de gewijzigde situatie (nieuwe bedrijvigheid op naastgelegen percelen, uitgevoerde onderzoeken en m.e.r.-beoordeling, enz.) wordt dit ontwerpbestemmingsplan op 6 juli 2023 tijdens de terinzagelegging nogmaals voorgelegd aan de Omgevingstafel. De resulaten hiervan zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West', is op 28 juni 2023 gepubliceerd in de Flevopost, het gemeenteblad en op www.officielebekendmakingen.nl.

In de periode van donderdag 29 juni 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Lelystad.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van en reactie op deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 22.