adviseurs voor leefomgeving
www.ontwerpenomgeving.nl

Omgevingsvergunning

BOPA Stadhuisplein 51 te Lelystad

Gemeente Flevoland

Datum: 18 december 2025
Versie: Definitief

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie 10

Hoofdstuk 3 Voorgenomen Ontwikkeling 14

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in? 14
3.2 (Strijdigheid) geldend omgevingsplan 18
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid 20
3.4 Conclusie 20

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie 21

4.1 Participatie omgeving 21

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving 22

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels 22
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 24
5.3 Beleid Waterschap en overig waterbeleid 27
5.4 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten 33

6.1 Geluid 33
6.2 Luchtkwaliteit 35
6.3 Geur 37
6.4 Bodemkwaliteit 37
6.5 Mobiliteit en parkeren 39
6.6 Omgevingsveiligheid 40
6.7 Natuur 42
6.8 Water 45
6.9 Cultureel erfgoed 51
6.10 Duurzaamheid 52
6.11 M.e.r.-beoordeling 53
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 54
6.13 Milieubelastende activiteiten 55
6.14 Gezondheid 56

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden 59

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 60

8.1 Financieel economische haalbaarheid 60
8.2 Kostenverhaal 60

8.3 Nadeelcompensatie 60

Hoofdstuk 9 Conclusie 61

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

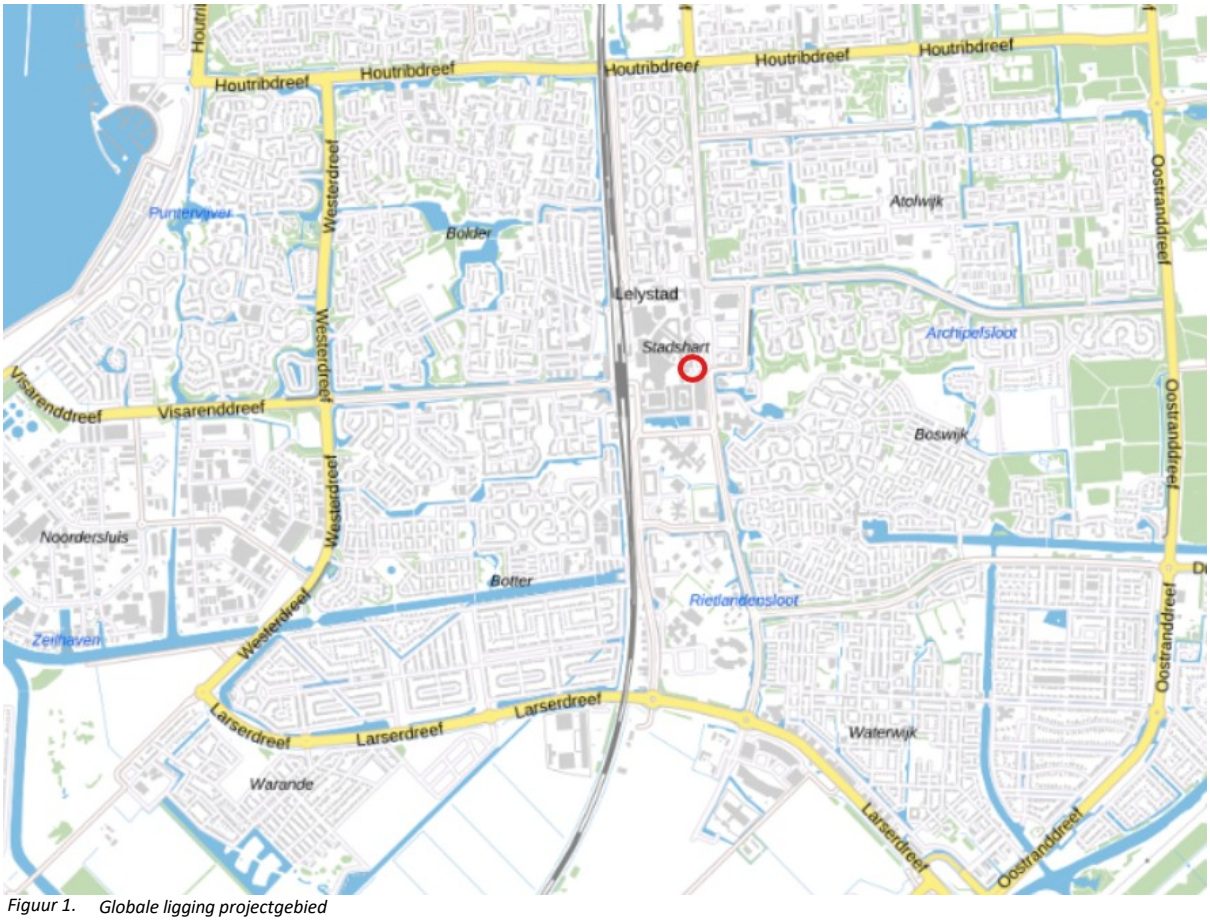
Op de locatie aan het Stadhuisplein 51 te Lelystad is een voormalig PostNL-postkantoor gelegen. Sinds 2009 staat dit pand grotendeels leeg. In 2014 is enkel de begane grond enige tijd in gebruik geweest als duurzaamheidswinkel. Momenteel staat het pand leeg en worden verdiepingen antikraak bewoond. Initiatiefnemer is voornemens het leegstaande pand te herontwikkelen, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en er circa 140 appartementen voor in de plaats komen.

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijke deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Lelystad' met onderliggend de regels uit het bestemmingsplan 'Stadshart'. Op basis van het omgevingsplan is de locatie bestemd als 'Maatschappelijke voorziening'. Op grond van de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse omgevingsplanactivteit noodzakelijk. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

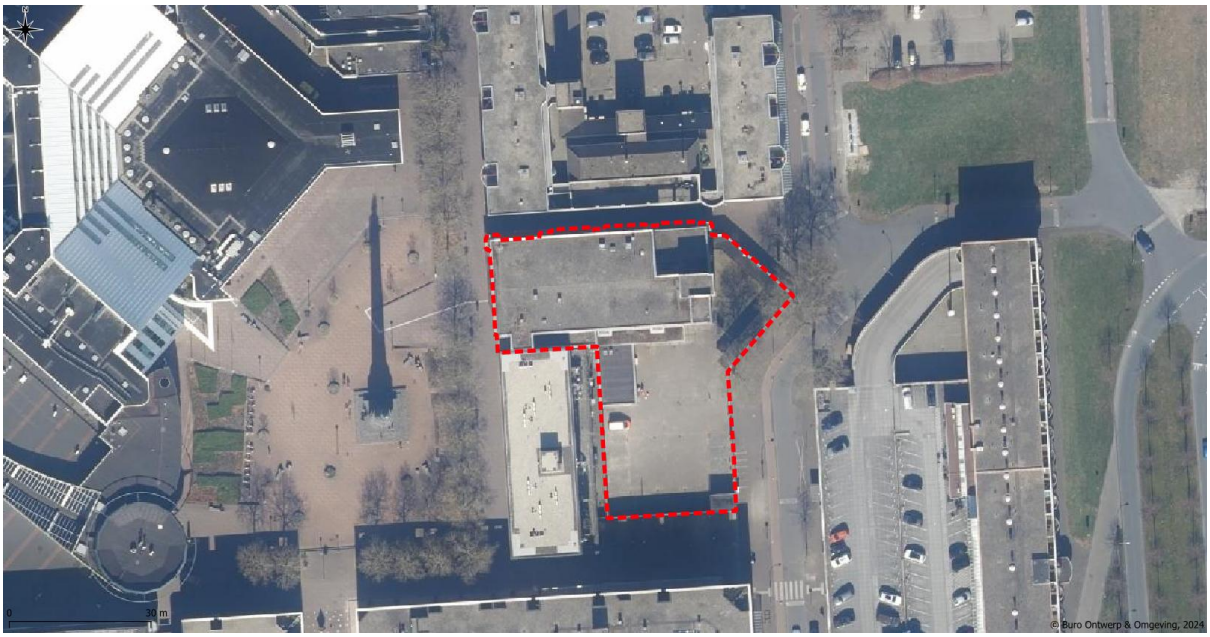
1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Lelystad, nabij het NS station 'Lelystad Centrum'. Het straatbeeld rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezige centrumfuncties. Het projectgebied grenst aan de noordzijde aan de Poststraat, aan de oostzijde aan de Neringweg en aan de westzijde aan het Stadhuisplein, waar zich het stadhuis van Lelystad, de Zuil van Lely en diverse winkels en horecagelegenheden bevinden. Aan de zuidzijde sluit het projectgebied aan op bestaande bebouwing met in de plint verschillende voorzieningen en daarboven woningen. Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Lelystad, sectie M, nummers 3270 en 7411.

Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een rode markering weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging projectgebied



Figuur 2. Globale begrenzing projectgebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in Hoofdstuk 9 de conclusie.

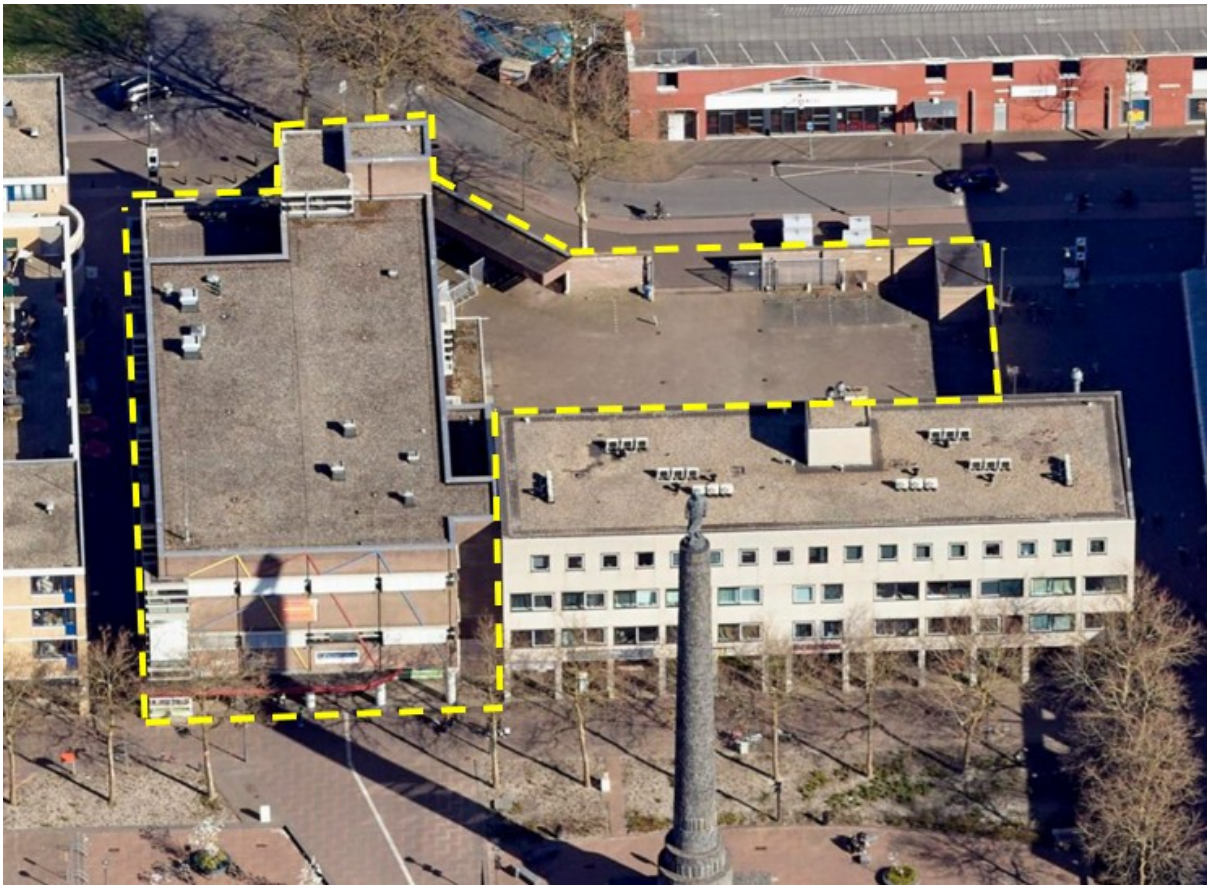
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit het voormalig PostNL-kantoor. In 2009 sloot het kantoor de deuren, omdat het voor PostNL niet meer noodzakelijk was om op deze locatie een kantoor te hebben. In maart 2014 opende op de begane grond een duurzaamheidswinkel. Inmiddels staat het gebouw al weer enkele jaren leeg, waardoor een nieuwe functie gewenst is.

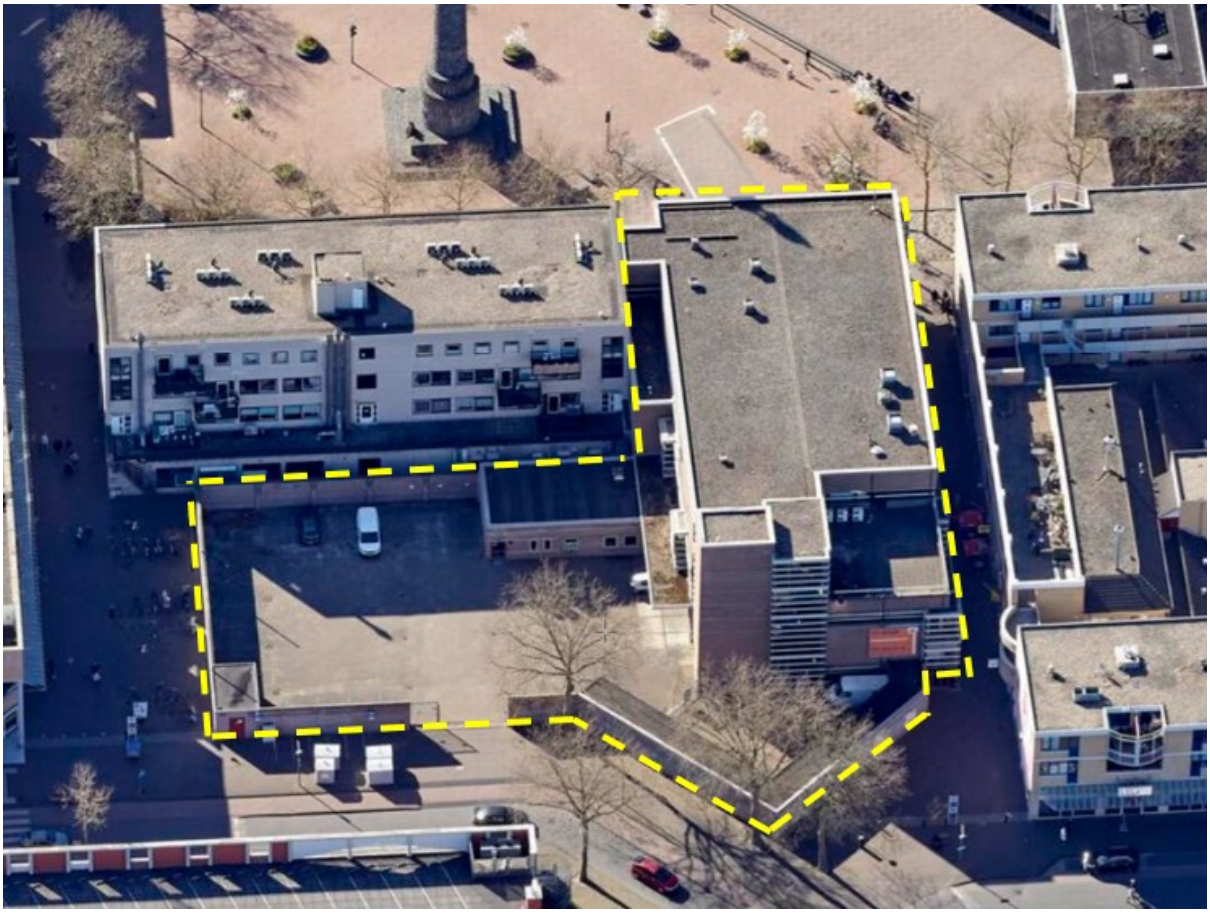
Het projectgebied bevindt zich midden in het centrum van Lelystad nabij het NS station 'Lelystad Centrum' en bestaat uit een gebouw met bijbehorende parkeerplaats. Het gebouw is gelegen aan de noordzijde van het projectgebied en bestaat uit maximaal vier bouwlagen met een plat dak. Het gebouw heeft een typische jaren '70-'80 uitstraling met horizontale ramen en bruin metselwerk. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de noordwestzijde richting het Stadhuisplein. De plint van het gebouw bestaat uit grote ramen bedoeld als etalage van de voormalige duurzaamheidswinkel.

Aan de zuidoostzijde is de bijbehorende parkeerplaats aanwezig. Deze parkeerplaats wordt omheind door een gemetselde muur en was bedoeld voor werknemers en bezoekers van het voormalige postkantoor. Deze parkeerplaats is bereikbaar via de oostzijde en is ontsloten op de Neringweg.

Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto, waarbij het projectgebied met een gele stippellijn is omlijnd.



Figuur 3. Luchtfoto bestaande situatie vanuit het Stadhuisplein



Figuur 4. Luchtfoto bestaande situatie vanuit de Neringweg

De navolgende afbeeldingen tonen de situatie ter plaatse, gezien vanaf het maaiveld.



Figuur 5. Foto huidige bebouwing vanuit het Stadhuisplein (gezien vanaf het maaiveld)



Figuur 6. Projectgebied vanuit Neringweg (maaiveld)



Figuur 7. Projectgebied vanaf parkeerplaats (maaiveld)

Hoofdstuk 3 Voorgenomen Ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Het voorliggende initiatief betreft de herontwikkeling van het voormalige PostNL-postkantoor, waarbij het bestaande gebouw wordt gesloopt en plaats maakt voor een wooncomplex met in totaal circa 140 appartementen. De appartementen zullen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Alle appartementen worden tevens levensloopbestendig uitgevoerd en zijn rolstoeltoegankelijk, met onder meer brede deuropeningen, drempelloze overgangen, badkamers met wc- en douchebeugels, en een andere voorzieningen die zelfstandig wonen ondersteunen.

De appartementen worden ondergebracht in twee afzonderlijke gebouwen die met elkaar verbonden worden door een daktuin op de eerste verdieping. In totaal worden er circa 140 appartementen gerealiseerd, mogelijk onderverdeeld op de volgende manier:

- 25 appartementen met een oppervlak van 50 m^2;
- 13 appartementen met een oppervlak van 56 m^2;
- 12 appartementen met een oppervlak van 59 m^2;
- 10 appartementen met een oppervlak van 60 m^2;
- 12 appartementen met een oppervlak van 63 m^2;
- 12 appartementen met een oppervlak van 64 m^2;
- 6 appartementen met een oppervlak van 65 m^2;
- 12 appartementen met een oppervlak van 67 m^2.
- 38 appartementen met een oppervlak van 75 m^2.

Het gebouw gelegen aan de Neringweg, hierna Corridor genoemd, krijgt drie verschillende niveaus ter hoogte van vijf tot maximaal acht bouwlagen. In de Corridor worden circa 66 appartementen gerealiseerd met een oppervlak tussen 50 m^2 en 75 m^2. De entree van het appartementengebouw wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het gebouw, waarna de appartementen met een trap of twee liften bereikbaar zijn. Op de begane grond van de Corridor is tevens een fietsparkeerplaats met ruimte voor circa 132 fietsen.

Het gebouw aan het Stadhuisplein, hierna Toren genoemd, telt dertien verdiepingen en omvat in totaal circa 74 appartementen. Op de eerste verdieping wordt een collectieve ruimte ingericht. De hoofdentree van de Toren bevindt zich aan de noordwestzijde, aan het Stadhuisplein. Via deze entree is tevens de fietsenstalling bereikbaar, die ruimte biedt aan circa 207 fietsen voor bewoners. De appartementen zijn toegankelijk via twee liften of een trap. Daarnaast is er op de begane grond een aparte entree die direct toegang biedt tot de collectieve ruimte.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de gewenste situatie van de bebouwing.



Figuur 7. Gewenste situatie vanuit de Neringweg (oostzijde)



Figuur 8. Gewenste situatie vanaf Stadhuisplein (westzijde)

Toelichting

Ruimtelijke inpassing

De nieuwbouw bestaat uit een bouwvolume dat in vier verschillende bouwniveaus is gerealiseerd. De eerste bouwlaag verbind alle bouwlagen met elkaar. In verhouding met de omliggende bebouwing zal het bouwvolume aan de noordwestzijde, de Toren, dominant aanwezig zijn en een stedelijke uitstraling krijgen. De bebouwing aan de oostzijde, de Corridor, heeft een minder dominante uitstraling. Op het dak van de eerste bouwlaag, tussen de omliggende bouwvolumes, bevindt zich een buitenruimte. Deze

buitenruimte vormt een open ruimte met beplanting binnen het stedelijk gebied speciaal bedoeld voor toekomstige bewoners. Daarnaast verbetert deze buitenruimte het uitzicht van de appartementen die zijn georiënteerd op de binnenzijde van het bouwblok.

Architectuur

Het gebouw is opgedeeld in een hoge toren van circa 45 meter en een drie lagere vleugels van circa 30, 24 en 18 meter. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op het dak ondergeschikte bouwdelen te plaatsen, bijvoorbeeld voor de benodigde installaties en de lift. Architectonisch gezien valt het ontwerp op door zijn functionele opbouw: verticale accenten in de toren, horizontale lijnen door de balkons. Het hoogteverschil van de verschillende bouwlagen zorgt ervoor dat er zo veel mogelijk appartementen een optimaal uitzicht hebben.

Buitenruimte

De buitenruimte op de eerste bouwlaag vormt een centrale ontmoetingsplek en is gepositioneerd tussen de vier bouwvolumes. De verhoogde buitenruimte wordt aangekleed met verschillende type beplanting en biedt bewoners een rustige plek om te ontspannen te midden van een stedelijk gebied. Een gezamenlijk buitenruimte zorgt voor zichtbaarheid van medebewoners en sociale verbondenheid binnen het complex. Daarnaast beschikt elk appartement over een privé buitenruimte in de vorm van een balkon. Met de toevoeging van een gezamenlijke buitenruimte en de balkons biedt het initiatief de bewoners voldoende mogelijkheden om van een buitenruimte gebruik te maken.

Parkeren en verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in een parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw. Deze parkeerplaats voorziet in circa 339 fietsparkeerplaatsen en circa 66 autoparkeerplaatsen. Aangezien het appartementengebouw midden in het centrum ligt en nabij een NS station, sluit dit goed aan bij de hedendaagse mobiliteitsontwikkelingen (zie paragraaf 6.5). De parkeergarage zal, net zoals de huidige situatie, via de Neringweg ontsloten worden. Hierdoor blijft de veiligheid en de leefbaarheid op het Stadhuisplein voor voetgangers en fietsers behouden. Door voldoende ruimte te bieden voor fietsen en de parkeerplaatsen voor auto's te beperken wordt tevens langzaam verkeer door bewoners gestimuleerd.

Programma

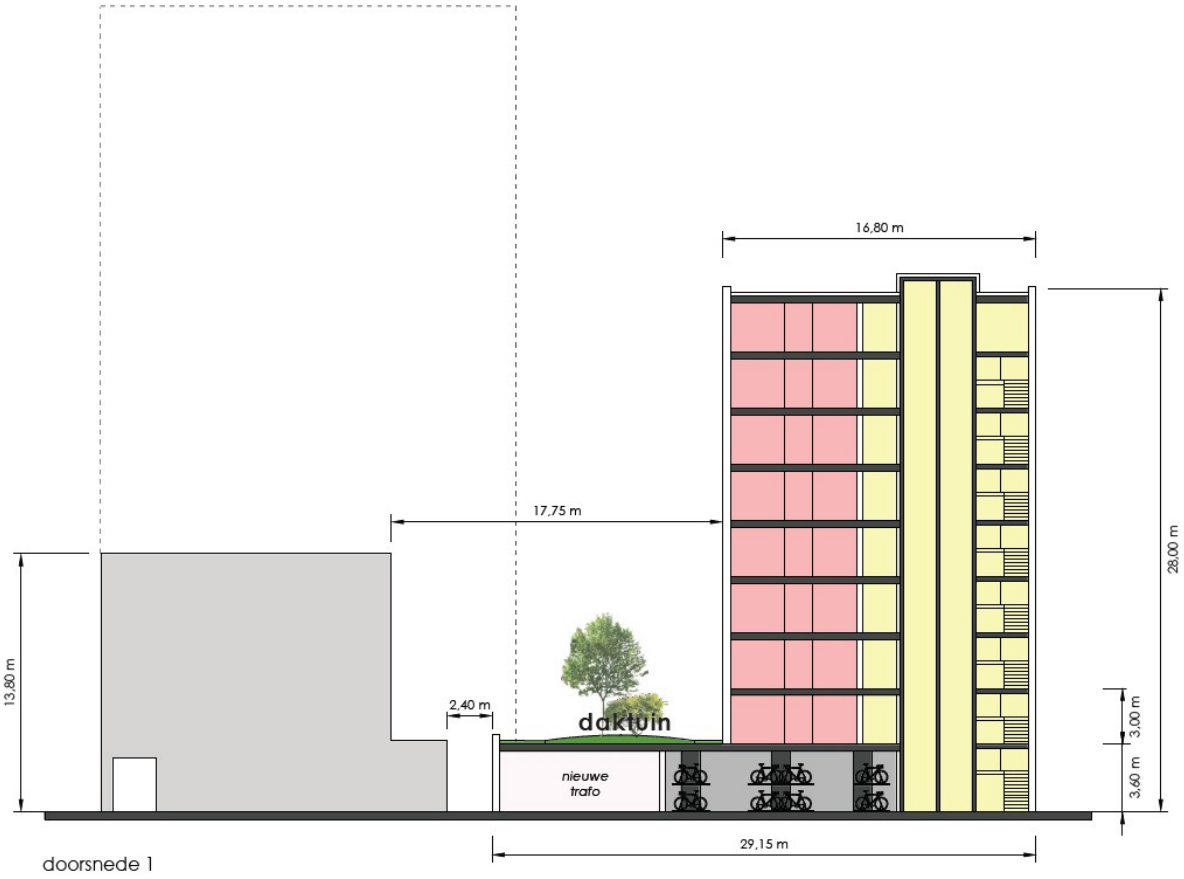
Het appartementencomplex wordt voorzien van circa 140 appartementen tussen de 50 m^2 en 75 m^2. De woningen worden aangeboden in het middeldure en dure segment. Koop - danwel huur wordt nader bepaald. In de doorsneden wordt de interne indeling van het woongebouw weergegeven. Het woongebouw heeft een gezamenlijk eerste bouwlaag dat dienst doet als fiets- en autoparkeergarage. Daarnaast bevindt zich op de eerste bouwlaag de technische ruimte voor installaties, en zijn er twee liften en een trap aanwezig. Tevens wordt er ruimte geboden aan een collectieve ruimte voor bewoners op de eerste verdieping, welke bijvoorbeeld gebruikt kan worden als collectieve huiskamer. De bovengelegen verdiepingen zijn bestemd voor wonen en worden in drie verschillende bouwmassa's gerealiseerd.

Doelgroep

Het woonconcept is gericht op verschillende woningzoekenden, zoals ouderen, starters en jongeren. Het concept is tevens gericht op een woongemeenschap waarin bewoners door middel van informele zorg zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Middels een juiste bewonersmix van zorgvragers, potentiële zorgvragers en zorgdragers wordt hier invulling aan gegeven. Dit in combinatie met de

levering van (thuis) zorg door een professionele zorgorganisatie. Er wordt gestreefd naar een bewonersmix van circa één derde bewoners met een zorgvraag, één derde bewoners met een potentiële zorgvraag, en één derde bewoners zonder zorgvraag. Deze verdeling wordt nagestreefd door middel van een screening, waarbij het uitgangspunt richtinggevend is en geen harde eis. Deze verdeling wordt op basis van huidige ervaringen op dit moment als passend beschouwd voor het realiseren van een effectieve woonzorggemeenschap. Toekomstige ervaringen kunnen doen besluiten de verhouding te wijzigen. Zowel de zorgvragers (veelal ouderen) als de zorgdragers (veelal jongeren en starters) hebben primair behoefte aan een betaalbare, overzichtelijke en onderhoudsarme woningen, en minder aan extra woonoppervlakte. De gekozen woningomvang van gemiddeld 60 m² sluit daarom aan bij de behoefte van de doelgroep.

Navolgende afbeeldingen geven de doorsneden van de bebouwing weer vanaf de zuidzijde en noordzijde.



Figuur 9. Doorsnede bebouwing gewenste situatie (vanaf zuidzijde)

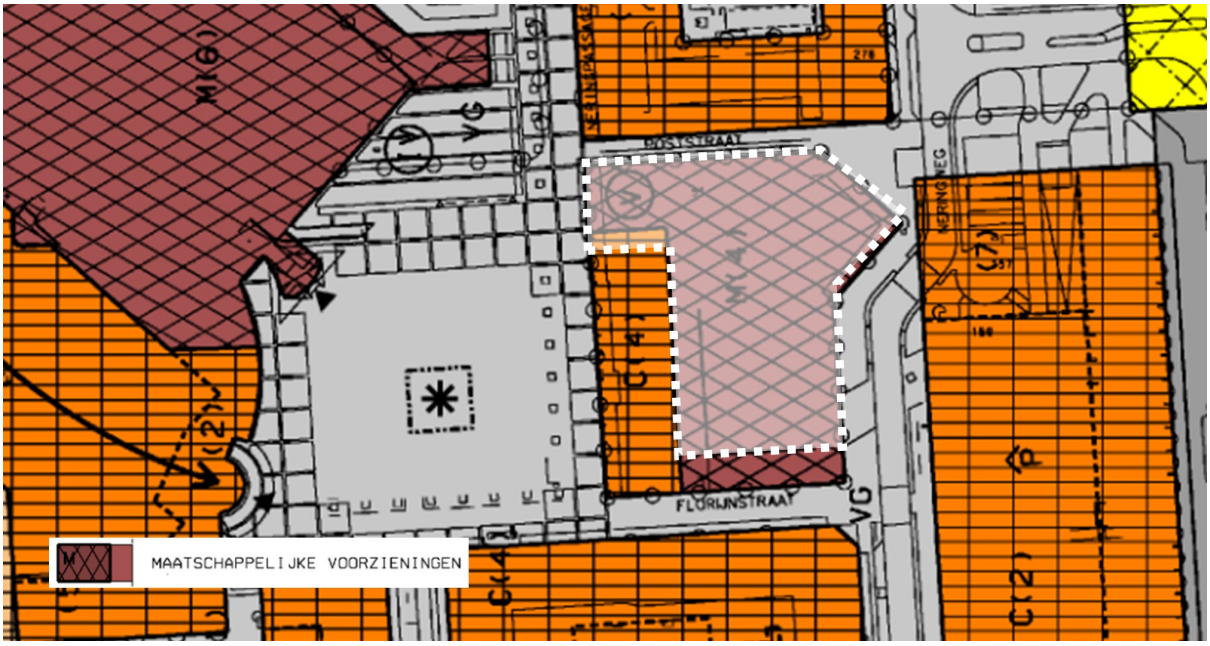


Figuur 10. Doorsnede bebouwing gewenste situatie (vanaf noordzijde)

3.2 (Strijdigheid)geldend omgevingsplan

3.2.1 Geldend Omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Lelystad', met onderliggend het bestemmingsplan 'Stadshart', vastgesteld op 27 februari 2006. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied bestemd als 'Maatschappelijke voorzieningen'. Navolgend is met een wit kader de begrenzing van het plangebied aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 11. Uitsnede bestemmingsplan 'Stadshart'

Op grond van het bestemmingsplan geldt de onderstaande bestemming en aanduidingen binnen het projectgebied:

Maatschappelijke voorzieningen:

De voor 'Maatschappelijke voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. overheidsinstellingen;
b. sportvoorzieningen;
c. culturele voorzieningen;
d. onderwijsinstellingen;
e. medische voorzieningen;
f. een postkantoor;
g. nutsvoorzieningen;

Bouwen

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen dienen binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken te worden gebouwd;
b. het aantal bouwlagen van een gebouw mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
c. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 5 meter, in afwijking hiervan mogen binnen een straal van 80 meter van de nadere aanduiding “Theater” op de plankaart vides, bioscoop- en theaterzalen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane hoogte berekend door het aantal bouwlagen te vermenigvuldigen met 5 meter;
d. de hoogte van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
e. het bouwen van ondergrondse parkeergarages is toegestaan.

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

a. de hoogte van een bouwwerk ten hoogste 3 meter mag bedragen, uitgezonderd palen en masten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;
b. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van ondergrondse bodemopslag van energie en water is toegestaan.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Stadshart Lelystad'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' geen woningen toegestaan en geldt er een maximum van vier bouwlagen. Gezien het initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 woningen met maximaal 14 verdiepingen is het initiatief in strijd met het geldend omgevingsplan.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

De gemeente Lelystad en de initiatiefnemer hebben in oktober 2025 een koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst getekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van het project. Deze overeenkomst beschrijft de verplichtingen van de partijen, zoals kostenverdeling, het realiseren van voorzieningen en infrastructuur, en hoe de grond gebruikt zal worden.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Voorbereidingen participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

Participatie met de directe omgeving is van groot belang voor de planuitwerking. Daarom is op 30 oktober 2025 een participatieavond met omwonenden georganiseerd. In totaal zijn er circa 160 adressen uitgenodigd. De ideeën en meningen van omwonenden en andere belanghebbende zijn meegenomen en verwerkt in en participatieverslag. Dit verslag in toegevoegd in Bijlage 1.

De eerste reacties van de omwonenden zijn over het algemeen positief. Bewoners zijn blij dat er na jaren van leegstand eindelijk iets gaat gebeuren. Bewoners vinden het belangrijk dat de omgeving veilig, toegankelijk en rustig blijft. Ook vinden zij het belangrijk dat het gebied levendig en sociaal blijft, met ruimte voor maatschappelijke functies zoals kinderopvang, ontmoetingsplekken en voorzieningen voor jongeren.

De relevante opmerkingen en wensen van omwonenden worden meegenomen in het ontwerp, zodat het plan aansluit bij de omgeving en draagvlak wordt gecreëerd. In een volgende fase zal de buurt opnieuw worden uitgenodigd voor een informatieavond.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden circa 140 nieuwe woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd, waarbij de doelgroep deels starters op de woningmarkt bedraagt. De appartementen variëren in grootte van circa 50 tot 75 m² en beschikken allemaal over een eigen buitenruimte (balkon).

Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Lelystad en omgeving. Daarnaast wordt een leegstaand pand getransformeerd, waardoor verpaupering wordt tegengegaan.

Lelystad maakt deel uit van de Oostflank van het NOVEX-gebied Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het doel van dit NOVEX-gebied is het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde en natuurlijke leefomgeving voor mensen die er wonen, werken en recreëren. De ontwikkeling sluit aan bij het NOVEX-principe van 'bouwen binnen bestaand stedelijk gebied' en ondersteunt daarmee de ambitie om de woningbouwopgave op een duurzame en ruimte-efficiënte manier te realiseren.

Gezien de aard en omvang van het plan wordt geen nationaal belang geschaad. Het rijksbeleid dat is

opgenomen in de NOVI vormt geen belemmering voor het plan. Tevens raakt het initiatief niet de doelen zoals deze gesteld zijn in de NOVEX.

5.1.2 Beleid: Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale woon- en bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale woon- en bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er - mede als gevolg van de bevolkingstoename - een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Toetsing
De realisatie van het initiatief levert circa 140 extra woningen op. De extra woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Er komt een diversiteit aan type appartementen, waardoor het voor diverse doelgroepen wordt gebouwd. Het plan is in lijn met het beleid dat is opgesteld in de Nationale woon- en bouwagenda. Gezien de beperkte omvang, in verhouding tot nationale belangen en ambitie, wordt een verdere toelichting niet nodig geacht.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):
1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke

leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing
Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

5.2 Provinciaalbeleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks schetst de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van het gebied, met een blik op 2030 en verder. In deze visie staat niet vastgelegd wat precies waar en wanneer moet gebeuren. We houden ruimte voor nieuwe inzichten, want wat we morgen weten, kan anders zijn dan vandaag. Stap voor stap wordt deze richting verder uitgewerkt en worden ambities omgezet in daden. Zo blijven ze koersvast op de lange termijn, maar wendbaar op de korte termijn.

Minstens zo belangrijk is *hoe wordt* samengewerkt aan de toekomst van Flevoland. Die toekomst kan alleen worden vormgegeven met de inzet van velen: inwoners, organisaties, ondernemers en overheden. De Omgevingsvisie is dan ook een uitnodiging van het provinciaal bestuur aan iedereen die wil meedenken en meedoen.

In de visie worden de belangrijkste kansen, opgaven en uitdagingen voor Flevoland beschreven. Drie daarvan vormen de kernopgaven:

1. Het Verhaal van Flevoland
2. Krachtige Samenleving
3. Ruimte voor Initiatief

Daarnaast zijn er vier strategische opgaven benoemd:

1. Duurzame Energie
2. Landbouw Meerdere Smaken
3. Circulaire Economie
4. Regionale Kracht

Toetsing

Het nieuwbouwproject met circa 140 woningen voor diverse doelgroepen sluit nauw aan bij de ambities en richting van de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Met woningen voor diverse doelgroepen stimuleert het project een gemengde, inclusieve gemeenschap. Wat bijdraagt aan een krachtige samenleving.

5.2.2 Beleid: Omgevingsprogramma Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties we nemen om onze doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem.

In het Omgevingsprogramma staan de volgende hoofdthema's beschreven:

1. Ruimte
2. Landschap en cultuurhistorie
3. Water
4. Natuur
5. Milieu en Bodem
6. Energie en Duurzaamheid
7. Mobiliteit
8. Recreatie, toerisme en sport
9. Leefbaarheid, sociale cohesie
10. Regionale economie

Voorliggend initiatief voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling in het stedelijk gebied. Hiervoor zijn voornamelijk de volgende thema's van belang:

Ruimte

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 gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Naast de bouw van nieuwe woningen wordt kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Een deel van het bebouwde gebied is toe aan herstructurering. De combinatie van uitbreidingsopgave en herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende, meer gedifferentieerde behoefte aan woningen en andere functies. Bij Almere en Lelystad is behoefte aan specifieke woonmilieus. Kernpunten zijn:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- terugdringing van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

Leefbaarheid, sociale cohesie

Dit wordt uitgewerkt in het kader van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (zie 5.2.1)

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen op de locatie van het voormalige PostNL-kantoor in het centrum van Lelystad. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor een eigentijds woongebouw dat aansluit bij de stedelijke omgeving met haar diverse functies . Bovendien voorziet voorliggend initiatief in de actuele woonbehoefte voor kleinere huishoudens en voor verschillende doelgroepen in de samenleving. Deze stedelijke ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het provinciale Omgevingsprogramma.

5.2.3 Regels: Omgevingsverordening Flevoland

De meest actuele Omgevingsverordening is vastgesteld op 26 januari 2022 door de Provinciale Staten van Flevoland. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en vormt, samen met de Omgevingsvisie FlevolandStraks, één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de provinciale ambities voor een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Flevoland. Daarbij wordt voortdurend gezocht naar een goede balans tussen bescherming van waarden en het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie. In de Omgevingsverordening worden onder meer belangrijke waarden als het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de landschappelijke kernkwaliteiten en de grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemene bepalingen (hoofdstuk 1);
- Stiltegebieden (hoofdstuk 3);
- Grondwaterbeschermingsgebieden (hoofdstuk 4);
- Grondwateronttrekkingen en -kwaliteit (hoofdstukken 5 en 6);
- Bescherming landschap (hoofdstuk 8);
- Wegen, vaarwegen en luchtvaart (hoofdstukken 9, 10 en 11);
- Duurzame energie (hoofdstuk 14);
- Natuurnetwerk Nederland en natuurbescherming (hoofdstukken 15 en 16);
- Natuurbescherming (hoofdstuk 16);
- Geitenhouderijen (hoofdstuk 17);
- Kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving (hoofdstuk 20).

Het initiatief raakt geen van de provinciale instructieregels. Nadere toelichting in dit kader is daarom niet relevant.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen op de locatie van het voormalige PostNL-kantoor in het centrum van Lelystad. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor een eigentijds woongebouw dat past binnen de stedelijke context. Het initiatief voldoet aan de bepalingen van de Omgevingsverordening en ligt binnen de door de provincie gestelde kaders voor ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw.

5.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het initiatief binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Flevoland.

5.3 Beleid Waterschap en overig waterbeleid

5.3.1 Beleid: Watervisie 'Met water werken aan de leefomgeving'

De Watervisie biedt een langetermijnperspectief voor het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Al sinds de aanleg van de polders is het gebied continu in beweging. Ook nu zijn er grote ontwikkelingen met ruimtelijke impact, waaronder klimaatverandering, achteruitgang biodiversiteit, afname landbouwareaal, toename bevolking en verstedelijking en digitale transformatie. In deze watervisie worden deze uitdagingen verkend en dient het als bron voor het Waterbeheerprogramma, waarin wordt vastgelegd welke doelen het Waterschap in de planperiode beoogd te bereiken. De doelen die het Waterschap in beeld wil brengen zijn:

1. *Laat de ondergrond doorlinken*
- Neem de ondergrond als uitgangspunt voor een gevarieerde, toekomstbestendige inrichting
- Waterpeilen zakken niet mee met de bodemdaling
- Vergroot de sponswerking van de bodem

2. *Water opnieuw in balans*
- Voer water slim af: op het juiste moment en niet meer dan nodig
- Elke ontwikkeling is waterinclusief: stem landgebruik en inrichting af op het watersysteem
- Optimaliseer de kringloop en benut de (schone) kwel

3. *Naar een natuurlijk, schoon netwerk*
- Ontwikkel waterlopen met oeverzones tot een aantrekkelijke verbinding tussen stad en land
- Hef barrières in het ecologisch netwerk op, binnen het poldersysteem én tussen binnen- en buitenwater
- Verbeter de waterkwaliteit: pak vervuiling aan bij de bron en alleen schoon water stroomt af naar sloten, vaarten en tochten

4. *Van zuiveren naar slim ketenmanagement*
- Koppel vraag en aanbod in gebiedsspecifieke kringlopen
- Bouw het afvalwaternetwerk uit tot schakel in de kringloop van water, energie en grondstoffen

5. *Van waterkering naar dynamisch dijklandschap*
- Stel de veiligheid van de dijken voorop
- Werk samen aan een veelkleurig dijklandschap

Deze visie benadrukt samenwerking met diverse gebiedspartners (provincie, gemeenten, LTO, terreinbeherende organisaties en Rijkswaterstaat), zodat ze samen kunnen werken aan het bereiken van de gezamenlijke doelen en ambities.

Toetsing
Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.3.2 Beleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 'De Kracht van Water' staan de doelen en maatregelen voor de planperiode 2022-2027 en worden in hoofdlijnen beschreven welke maatregelen centraal staan de komende jaren. Hiermee tracht het waterschap om te voldoen aan de bepaling uit de Waterwet en de Omgevingswet. De missie van Waterschap Zuiderzeeland is het beschermen van het gebied tegen overstromingen, het zorgen voor schoon en voldoende water en het zuiveren van afvalwater. Deze taken zijn essentieel om veilig en gezond te kunnen wonen, werken en recreëren op de bodem van de voormalige Zuiderzee. Daarom is de zorg voor het watersysteem, het zuiveringssysteem en de dijken toevertrouwd aan Waterschap Zuiderzeeland, dat als functionele overheid verantwoordelijk is voor een duurzaam en veilig waterbeheer. Om deze missie te bereiken hanteert het waterschap vier strategische doelen met ieder zijn eigen tactische doelen:

1. Omgeving: het waterschap is een rolbewuste, betrouwbare partner en draagt met haar kennis bij aan een toekomstbestendige en waterrobuuste inrichting.
   a. Duurzaam handelen
   b. Bodem- en watersystemen laten sturen

2. Waterveiligheid: het waterschap beschermt de inwoners en de waarden van ons gebied tegen overstromingen
   a. Beheren en onderhouden
   b. Voldoen aan de veiligheidnormen
   c. Maatschappelijke opgaven ondersteunen

3. Voldoende en gezond water: het waterschap zorgt voor een robuust watersysteem dat past bij de gebruiksfuncties, dat goede levensomstandigheden biedt aan inheemse flora en fauna en dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden. De fysische chemische toestand ondersteunt de ecologie en de gebruiksfuncties
   a. Beheren en onderhouden
   b. Voorkomen van wateroverlast en watertekort
   c. Waterkwaliteit verbeteren

4. Schoon en gezuiverd water: Het waterschap draagt bij aan een gezonde leefomgeving door afvalwater van huishoudens en bedrijven naar onze zuivering te transporteren en schoon te maken.
   a. Beheren en onderhouden
   b. Kosten eerlijk verdelen
   c. Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen
   d. Circulariteit vergroten en klimaatimpact verkleinen

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande strategische of tactische doelen specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.3.3 Regels: Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet) de regels van het waterschap over de waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen, en de zorgplicht voor het watersysteem.

De Keur is beleidsneutraal 'technisch' omgezet naar de Waterschapsverordening om aan de randvoorwaarden en standaarden van de Omgevingswet te voldoen. De waterschapsverordening is niet klaar. In 2024 gaat het waterschap werken aan het verbeteren, vereenvoudigen en het modelleren van nieuw vast te stellen beleid op het gebied van o.a. waterkwaliteit, klimaat, ecologie.

Toetsing
Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Beleid: Omgevingsvisie Lelystad 2040

De gemeente Lelystad heeft haar omgevingsvisie in juli 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie 'Lelystad 2040; sterkste stad in de regio, hoofdstad van de nieuwe natuur' richt zich op het ontwikkelen van een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving voor haar toekomstige 100.000 inwoners. Er wordt specifiek aandacht besteed aan de volgende vijf onderwerpen:

1. *Groene verstedelijking*: Nieuwe stadsdelen en wijken moeten groen, klimaatbestendig en circulair worden ingericht, zodat verstedelijking hand in hand gaat met natuurontwikkeling. De stad ziet zichzelf als een “hoofdstad van de nieuwe natuur” – een plek waar stedelijk leven en natuur elkaar versterken. Overgangsgebieden tussen stad en landschap worden bewust open en groen gehouden. Water, bomen en ecologische verbindingen spelen een belangrijke rol in de inrichting van de stad. Zo blijft Lelystad ruim, ademend en toekomstgericht.
2. *Wonen en voorzieningen:* De Omgevingsvisie voorziet een groei van de bevolking tot ongeveer 100.000 inwoners in 2040. Die groei moet zorgvuldig worden opgevangen, met aandacht voor gezonde, veilige en prettige woonmilieus. Lelystad wil verschillende woonvormen bieden, passend bij de diverse levensfasen en wensen van inwoners: van stedelijke appartementen tot groene gezinswijken en levensloopbestendige woningen. De nabijheid van voorzieningen – scholen, zorg, winkels, sport en cultuur – is essentieel, zodat bewoners in hun eigen wijk kunnen leven, leren en ontspannen.
3. *Werken en leren*: Lelystad ontwikkelt zich als een economisch veelzijdige stad, met een sterke focus op logistiek, duurzame maakindustrie, toerisme en leisure. De A6-zone vormt de economische ruggengraat, met belangrijke werklocaties als Flevokust Haven, Lelystad Airport Businesspark en de bedrijventerreinen in de zuid- en oostrand van de stad. Deze gebieden moeten ruimte bieden aan innovatieve bedrijven die bijdragen aan de circulaire en energieneutrale economie van de toekomst.
4. *Groen en omgevingskwaliteit:* Groen vormt het hart van Lelystads identiteit. De stad ligt midden in het landschap en wil dat bijzondere karakter koesteren en versterken. De visie richt zich op het behouden en verbinden van groenstructuren, zoals de dreven, parken, waterlopen en bosgebieden. De nabijheid van grootschalige natuur – zoals het Nationaal Park Nieuw Land en de Marker Wadden – biedt unieke kansen voor recreatie, ecologie en toerisme.
5. *Mobiliteit en bereikbaarheid:* Een toekomstbestendige stad vraagt om slimme, duurzame mobiliteit. Lelystad zet in op bereikbaarheid met behoud van leefkwaliteit. Het STOMP-principe – Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsdiensten en Personenauto – vormt de leidraad. Dat betekent: eerst lopen en fietsen, daarna pas de auto. De stad wil veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes realiseren, inclusief snelfietsroutes die wijken met centrum, kust en omliggende regio verbinden. Ook het openbaar vervoer krijgt een impuls, met betere aansluitingen tussen station, woonwijken en economische zones. Voor het autoverkeer worden nieuwe infrastructuurverbeteringen overwogen, zoals een zuidelijke rondweg om de doorstroming te verbeteren en sluipverkeer in woongebieden te beperken.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen op de locatie van het voormalige PostNL-kantoor in het centrum van Lelystad. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor een eigentijds woongebouw dat past binnen de stedelijke context.

Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie Lelystad 2040, waarin het versterken van het stedelijk wonen en de voorzieningen in het centrum een belangrijke ambitie is. Met de toevoeging van nieuwe woningen wordt bijgedragen aan de opvang van de verwachte bevolkingsgroei, terwijl de ligging in het centrum van de stad toekomstige bewoners directe toegang biedt tot diverse voorzieningen en een levendige woonomgeving.

5.4.2 Beleid: Woonvisie 2022-2027

De 'Woonvisie 2022-2027, een leven lang wonen in Lelystad' richt zich op het realiseren van een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving. De visie is een herijkte versie van de 'Woonvisie 2024'. De visie gaat dieper in op vijf verschillende woonopgaven:

- Nieuwbouw van woningen: Lelystad streeft naar een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van een woningbehoefteonderzoek wordt een autonome groei van ongeveer 7.700 huishoudens tot 2040 verwacht, waarvoor evenveel woningen nodig zijn. Echter, de gemeenteraad heeft de ambitie verhoogd naar 40.000 nieuwe woningen tot 2040, met een focus op zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koopwoningen.
- De bestaande woningvoorraad: Naast nieuwbouw richt de gemeente zich op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Er wordt ingezet op het revitaliseren van de '70/'80-wijken om de woonkwaliteit te verbeteren. Daarnaast wordt er gewerkt aan het vergroten van de diversiteit in wijken en het bevorderen van doorstroming door middel van herontwikkeling en transformatie van bestaande woningen.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: Lelystad heeft als doel om de zoekduur voor sociale huurwoningen terug te brengen naar ongeveer twee jaar. Hiervoor wordt een continue bouwstroom opgezet, waarbij locaties steeds vijf jaar vooruit gewaarborgd zijn. Daarnaast wordt er gewerkt aan het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod en het benutten van de bestaande voorraad om differentiatie in de wijken te vergroten en doorstroming te bevorderen.
- Duurzaamheid: Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de woonvisie. Er wordt ingezet op het verduurzamen van zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Dit omvat onder andere het toepassen van energiezuinige technieken, het gebruik van duurzame materialen en het bevorderen van circulair bouwen. Daarnaast wordt er gewerkt aan het verbeteren van de leefomgeving door het vergroenen van wijken en het bevorderen van duurzame mobiliteit.
- Wonen voor mensen met een zorgvraag: Lelystad streeft ernaar om wonen en zorg integraal aan te bieden. Er wordt gewerkt aan het realiseren van woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit omvat het bouwen van seniorenwoningen, het aanpassen van bestaande woningen en het creëren van woon-zorgcombinaties. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan het bevorderen van de sociale samenhang in wijken, zodat mensen met een zorgvraag volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

Toetsing

De visie streeft ernaar om tot 2040 in totaal 40.000 extra woningen toe te voegen. Het initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen, wat bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad in het centrum van Lelystad. Aangezien de gemeente tot 2040 40.000 woningen wil toevoegen, biedt dit project waardevolle toevoeging richting het behalen van dat doel. Het biedt de mogelijkheid tot doorstroom, aangezien er diverse type appartementen beschikbaar worden gesteld. Tot slot zal de nieuwbouw voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

5.4.3 Beleid: Actieplan Stadshart

De leefbaarheid van het stadshart van Lelystad staat onder druk. Net als elders in het land is er sprake van leegstand, veranderend consumentengedrag en daarmee een veranderende rol van het centrumgebied. Recent is met het Actieplan Stadshart hier nog eens naar gekeken. Het doel van dit breed gedragen actieplan is om te komen tot een goed functionerend Stadshart, bestaande uit een met elkaar samenhangende mix van maatregelen en acties, waarmee de komende jaren een impuls gegeven zal worden aan een aantrekkelijke en economisch bruisend Stadshart waar inwoners en bezoekers graag komen en vertoeven. Een centrum met een goede mix van wonen, werken, winkel-, horeca, cultureel en recreatief aanbod. Initiatieven binnen het stadshart moeten passen binnen de uitgezette koers van het plan Tankink en het Actieplan Stadshart, waarbij gestreefd wordt naar een aantrekkelijk Stadshart. Open plinten van gebouwen hebben daarbij de voorkeur. Toevoegen van wonen en een impuls aan het centrum door het oplossen van structurele leegstand is hier onderdeel van.

Toetsing

Het actieplan streeft ernaar om aantrekkelijk en economisch bruisend stadshart te waarborgen waar inwoners en bezoekers graag komen. In de huidige situatie staat het voormalig Post-NL kantoor leeg. Terwijl volgens plan Tankink het Stadhuisplein een van de bruisende onderdelen in het centrum van Lelystad zou moeten zijn. Door het gebouw te herontwikkelen naar woningbouw voor verschillende doelgroepen wordt het leegstaand vastgoed weer actief gebruikt en neemt het aantal bewoners in het centrum toe. Hiermee groeit de ruimtelijke draagkracht voor voorzieningen en winkels in het Stadshart, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig Stadshart waar inwoners en bezoekers graag verblijven. Bovendien wordt de entree van het appartementencomplex, gelegen aan het Stadhuisplein, uitgevoerd met glaswerk zodat een open en uitnodigende uitstraling behouden blijft. Hiermee sluit voorliggend initiatief aan bij de koest van het Actieplan Stadshart.

5.4.4 Beleid: Lelystad Adaptatie Strategie (LAS)

De gemeente Lelystad heeft flinke ambities als het gaat om klimaat adaptatie. Lelystad wil bij alle projecten klimaat adaptieve maatregelen nemen die de gevolgen van zowel hevige regenval, droogte als hittestress beperken. Als de juiste maatregelen op de juiste plek worden genomen, biedt dit kansen om de kwaliteit van de leefbaarheid te vergroten én een koppeling te maken met andere opgaven zoals natuur, gezondheid, eenzaamheid en duurzaamheid. Maatregelen kunnen echter verschillen per plek, per ondergrond en per soort project (herontwikkeling, inbreiding, nieuwbouw, groot onderhoud). Om maatwerk te kunnen leveren heeft de gemeente Lelystad deze lokale adaptatie strategie (vanaf nu afgekort als LAS) geschreven waarin de doelstellingen worden benoemd die concrete handvatten kunnen bieden om duurzame doelen en ambities te behalen.

Met de LAS wordt een eerste aanzet gedaan om de ambities op het gebied van klimaat adaptatie verder te concretiseren. Klimaat adaptatie is niet een eigen beleidsterrein, maar is een andere manier van werken. De LAS dient de volgende doelen:

- Het benaderen van klimaat adaptatie als integraal onderdeel van andere transities in de leefomgeving in samenhang met andere beleidsterreinen zoals o.a. het sociale domein, biodiversiteit, omgevingsvisie, het beleid openbare ruimte en het woonbeleid;
- Lokale implementatie en -vertaling van de nationale doelstellingen voor een klimaat adaptief Nederland, conform de aanpak zoals vastgelegd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).
- Samenwerkingspartners van de gemeenten (inwoners, bedrijven en organisaties) laten zien wat zij zelf kunnen, willen en moeten doen en in welke rol de gemeente zich tot deze partijen verhoudt;
- Het starten van de discussie en bewustwording rond de hogere investeringskosten die op de korte termijn soms nodig zijn om adaptief te handelen om langere termijn schade te voorkomen en hoe dit gefinancierd kan worden.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met circa 140 woningen aan het Stadhuisplein in Lelystad. Om de hittestress in het complex enigszins te beperken en de kwaliteit van leefbaarheid te vergroten, is er op het dak van de eerste verdieping een gezamenlijke buitenruimte met beplanting gerealiseerd. Deze beplanting zal verschillende hoogtes hebben waardoor er voldoende schaduw wordt gecreëerd om verkoeling op te zoeken tijdens warme zomerdagen. Daarnaast zorgt deze buitenruimte ook voor waterberging tijdens hevige regenval. Hoewel de daktuin rekening houdt met klimaatadaptatie en waterberging, dient de toegankelijkheid van de daktuin voor rolstoelgebruikers en mindervalide personen te allen tijde gewaarborgd te blijven. Toegankelijkheid van de daktuin is daarbij het belangrijkste uitgangspunt en de beplanting wordt hierop afgestemd. Voorliggend initiatief sluit dan ook aan bij opgaves, zoals natuur, gezondheid, eenzaamheid en duurzaamheid.

5.4.5 Beleid: Convenant Toekomstbestendig Wonen

De Metropoolregio Amsterdam staat voor een flinke uitdaging: De komende 10 jaar moeten er minimaal 175.000 woningen worden bijgebouwd, op een manier die toekomstbestendig en betaalbaar is. De gemeente Lelystad heeft de ambitie om 40.000 woningen te realiseren. Om deze woningbouwopgave toekomstbestendig te realiseren is een toetsingskader ontwikkeld, dat is opgenomen in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Naast het toetsingskader zijn ook afspraken met betrekking tot de implementatie opgenomen. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met circa 140 woningen aan het Stadhuisplein in Lelystad. Dit appartementencomplex wordt op een duurzame manier gerealiseerd conform de BENG-voorwaarden. Daarnaast wordt ingezet op duurzame mobiliteit, met aandacht voor langzaam verkeer. Het initiatief biedt voldoende ruimte om fietsparkeerplaatsen voor bewoners te realiseren. Tevens voldoet voorliggend initiatief aan de voorwaarden op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en gezondheid (zie paragraaf 6.8, 5.4.4 en 6.14). Voorliggend initiatief sluit dan ook aan bij Convenant Toekomstbestendig Wonen.

5.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief binnen de doelstellingen, beleid en regels van de gemeente Lelystad.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door bedrijven, wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen, worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Toetsing

Initiatiefnemer is voornemens om aan het Stadhuisplein 51 te Lelystad circa 140 appartementen te realiseren. In oktober 2025 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door SPA WNP. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De ontwikkeling staat nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de geluidaandachtsgebieden rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

De nieuwe appartementen liggen binnen het aandachtsgebied van de geluidbronsoort gemeentewegen (onder andere de Middenweg, Ziekenhuisweg, Zuigerplasdreef, Lindelaan, Stationsplein, Neringweg, Stationslaan en de Ziekenhuisweg). Gezoneerde bedrijventerrein zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde bedrijventerrein is daarom niet nodig. Daarnaast ligt het projectgebied buiten het aandachtsgebied van de hoofdspoorweg Almere – Zwolle. De overige geluidbronnen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze geluidbronnen niet relevant zijn met betrekking tot het geluid.

Resultaten

- De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen bedraagt maximaal 54 dB L_{den}. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 dB L_{den}, maar blijft onder de grenswaarde van 70 dB Lden uit het Bkl en ligt tevens onder de lokale grenswaarde van 63 dB Lden volgens het gemeentelijk geluidbeleid;
- voor de appartementen binnen de Toren blijft de geluidsbelasting op alle gevels onder de standaardwaarde;
- op bijna alle appartementen binnen de Corridor is de geluidbelasting lager dan de standaardwaarde. Alleen bij vijf appartementen aan de zuidoostgevel wordt de standaardwaarde met 1 dB overschreden. Deze appartementen bevinden zich op de eerste en tweede verdieping. Deze vijf appartementen hebben geen geluidluwe gevel;
- binnen de daktuin is de geluidsbelasting lager dan de standaardwaarde die geldt voor gebouwen. Deze buitenruimte kan daarom als geluidluw worden beschouwd.

Maatregelen

Gezien de situatie en het berekende geluid zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om het geluid bij alle nieuwe appartementen te reduceren tot de standaardwaarde. Wel is het nodig om ter plaatse van de vijf appartementen binnen de Corridor, die niet beschikken over een geluidluwe gevel, maatregelen te overwegen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- (plaatselijke) geluidschermen aan de gevels;
- de inpandige of uitkragende balkons worden zodanig uitgevoerd dat de gevels binnen deze balkons als geluidluw kunnen worden beschouwd. Door toepassing van passende geluidsreducerende maatregelen wordt ter plaatse van deze gevels de standaardwaarde niet meer overschreden;

Gecumuleerd geluid

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen wat aanvaardbaar is. Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 54 dB ter plaatse van de appartementen. Bij de meeste appartementen zal het geluid lager zijn dan de standaardwaarde zoals deze geldt voor gemeentewegen. Bij enkele appartementen wordt de standaardwaarde zoals deze geldt voor gemeentewegen, met 1 dB overschreden. Deze overschrijding is echter marginaal en akoestisch nauwelijks waarneembaar. Daarnaast beschikken alle appartementen, op vijf appartementen na, over een geluidluwe gevel. Na het treffen van maatregelen kan bij alle appartementen een geluidluwe gevel gerealiseerd worden. Gezien de beperkte omvang van de overschrijding en het feit dat een geluidluwe gevel kan worden geborgd, kan worden gesteld dat het geluid aanvaardbaar is.

Gezamenlijk geluid en geluidwering gevels

Om een goed leefklimaat te realiseren, geldt er een minimum aan de karakteristieke geluidwering (GA;k) van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte. Voor de voorliggende situatie is het gezamenlijke geluid bepaald voor alle relevante gevels en bouwhoogten. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van 54 dB. De gemeente moet het gezamenlijke geluid op de gevel(s) vastleggen in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect akoestiek, met inachtneming van enkele geluidsreducerende maatregelen, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook

bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

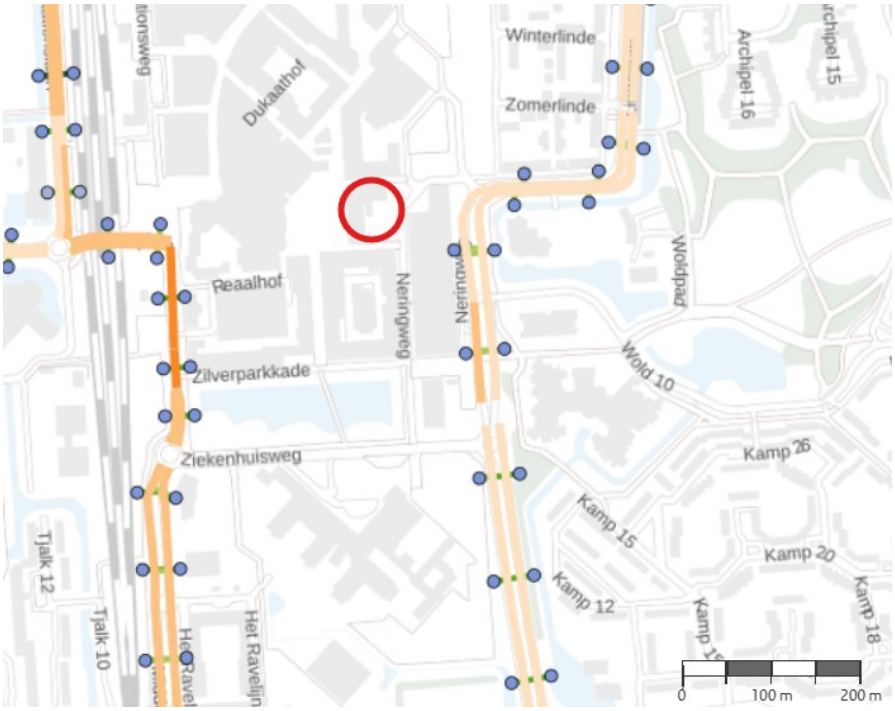
6.2.2 Toetsing

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sloop van het bestaande PostNL-postkantoor en de realisatie van circa 140 woningen in het projectgebied. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) in het projectgebied tussen 2023 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (50000578_32725) dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent is gelegen aan de Zuigerplasdreef en kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in 2025:

- NO_2: 11,6300 µg/m3
- PM_{10}: 13,6024 µg/m3
- $PM_{2,5}$: 6,8866 µg/m3



Figuur 12. Uitsnede luchtkwaliteitskaart CIMLK

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 20 µg/m^3. De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende

stoffen in de peiljaren 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 (Wettelijk) kader

Bij bedrijven kunnen activiteiten plaatsvinden die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

6.3.2 Toetsing

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Het projectgebied is gelegen in het centrum van Lelystad, waar veehouderijen niet voorkomen. De dichtstbijzijnde veehouderijen bevindt zich op een ruimte afstand van 4 kilometer van het projectgebied. Daarnaast bevinden zich meerdere woningen tussen de veehouderij en het projectgebied, welke reeds zorgen voor eventuele beperkingen van de veehouderij.

Het is niet noodzakelijk het aspect geur nader te onderzoeken. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, daarbij rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen te beheren.

6.4.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in mei 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek besproken.

Algemene resultaten

- Het maaiveld is volledig verhard met klinkers. De bovengrond bestaat uit matig grof en zwak siltig zand. De ondergrond betreft matig grof en zwak tot matig siltig zand, plaatselijk is een uiterst siltige of matig tot sterk zandige klei aanwezig in de grond.
- Tijdens de uitvoering van het veldwerk is vastgesteld dat de zandlagen plaatselijk zwak grindig zijn. De kleilagen bevatten laagjes zand en plantenresten en zijn plaatselijk zwak humeus. Verspreid zijn er sporen van schelpen en roest waargenomen.
- Plaatselijk zijn sporen baksteen aangetroffen. Incidenteel bevat de bodem sporen plastic afval, sporen puin of resten glas. In de overige boringen en bodemlagen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan op de aanwezigheid van een verontreiniging. Op indicatieve wijze zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de opgeboorde grond.

Deellocatie 1, het gehele terrein

De ondergrond van de noordwestzijde van het projectgebied bestaat uit zand met bijmenging van sporen baksteen en sporen puin. Uit de resultatenanalyse blijkt dat er gehalten nikkel en minerale olie boven de kwaliteitseis voor 'Wonen' aanwezig zijn. De overige onderzochte (meng)monsters van zowel de boven- als ondergrond bevatten geen parameters die verhoogd zijn ten opzichte van de kwaliteitseis voor 'Landbouw/natuur'.

Deellocatie 2 en 3, de gedempte sloten

In de bodemlagen waarin zintuiglijk bijmengen zijn aangetroffen, die zouden kunnen duiden op een verontreiniging van de bodem, zijn geen parameters verhoogd ten opzichte van de kwaliteitseis voor 'Landbouw/natuur' aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Plaatselijk is de bodem licht verontreinigd (bodemklasse 'industrie'). Geadviseerd wordt deze bodemlaag apart te ontgraven en af te voeren bij de grondroerende werkzaamheden. De resultaten van

het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Onzes inziens zijn er, met uitzondering van bovenstaande aanbeveling, geen belemmeringen voor het realiseren van herontwikkeling op de locatie.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Lelystad heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe initiatieven/ontwikkelingen moeten voldoen. Het plan dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten onderbouwd en indien noodzakelijk onderzocht worden.

6.5.2 Toetsing

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling in het stadshart van Lelystad, aan het Stadhuisplein. Het project voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen voor uiteenlopende doelgroepen, variërend van jong tot oud. De locatie is gelegen op circa 250 meter van het NS-station, en daarmee zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2025 een memo mobiliteitsnotitie opgesteld. Deze memo bijgevoegd als Bijlage 4. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten uit deze memo besproken.

Verkeer

Voor wat betreft de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2024 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. De verstedelijkingsgraad betreft 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'centrum'. In de huidige situatie geldt voor een kantoor (zonder baliefunctie) een verkeersgeneratie van gemiddeld 5,2 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo. Voor een distributiecentrum (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief) geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 3,5 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo. In totaal is er sprake van 1.061 m^2 bvo kantoor en 2.087 m^2 bvo distributiecentrum. In totaal is er dus sprake van (5,2 x (1.061/100) + 3,5 x (2.087/100) =) afgerond **128** verkeersbewegingen per etmaal.

Voor wat betreft de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2024 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. Voor een worst case berekening is uitgegaan van 'Koop, appartement, < 75 m2 bvo' voor de circa 140 nieuwe woningen. De verstedelijkingsgraad betreft 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'centrum'. De toekomstige situatie in

het projectgebied heeft een verkeersgeneratie van in totaal gemiddeld (140 x 4,3 =) **602** verkeersbewegingen per dag.

De ontwikkeling genereert over de gehele dag gemiddeld **474** extra verkeersbewegingen. Voor het kritieke kruispunt Neringweg met de Lindelaan/Zuigerplasdreef is met name de ochtendspits relevant, omdat het initiatief hier uitsluitend uitgaand verkeer toevoegt. Uit de uitgevoerde capaciteitstoets blijkt dat dit kruispunt de extra verkeersdruk in zowel de ochtend- als avondspits binnen acceptabele wachttijden kan verwerken. Daarmee is het initiatief verkeerskundig goed inpasbaar.

Parkeren
Op basis van het bovenstaande woningbouwprogramma kan aan de hand van de parkeernorm uit de adviesnotitie 'Parkeernormberekening Stadshart Lelystad' de parkeerbehoefte worden bepaald. Het projectgebied maakt deel uit van het gebied Stadshart Lelystad. Het initiatief omvat de realisatie van circa 140 appartementen. De precieze verdeling tussen koop- en huurwoningen, evenals de verhouding tussen sociale, goedkope, middeldure en dure segmenten, is op dit moment nog niet vastgesteld en kan in een later stadium van de planontwikkeling worden gewijzigd. Daarom wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeervraag van 0,7 parkeerplaatsen per woning. De navolgende tabel geeft de uitwerking van de parkeernorm weer.

Tabel 1. Parkeernorm uit adviesnotitie 'Parkeernormberekening Stadshart Lelystad'

Woning	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeernorm totaal
Appartementen (oppervlakte 50 tot 75 m²)	140	0,6	0,1	0,7
Totaal aantal parkeerplaatsen		**84**	**14**	**98**

Op basis van de adviesnotitie bedraagt de totale parkeervraag voor de woningbouwontwikkeling **98** parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden **66** parkeerplaatsen gerealiseerd. Het resterende tekort van **32** plaatsen, bestaande uit zowel bewoners- als bezoekersparkeren, wordt volledig opgevangen in parkeergarage Neringweg. Deze garage ligt op korte afstand en beschikt over voldoende restcapaciteit om de benodigde plaatsen te accommoderen.

Uit de memo mobiliteitsnotitie blijkt dat er en geen onevenredige druk op de directe omgeving ontstaat, wordt de parkeeroplossing als doelmatig en toereikend beschouwd. Nadere toelichting op het aspect parkeren is dan ook niet noodzakelijk.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren, in overeenstemming met de gemeente, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.6 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.6.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

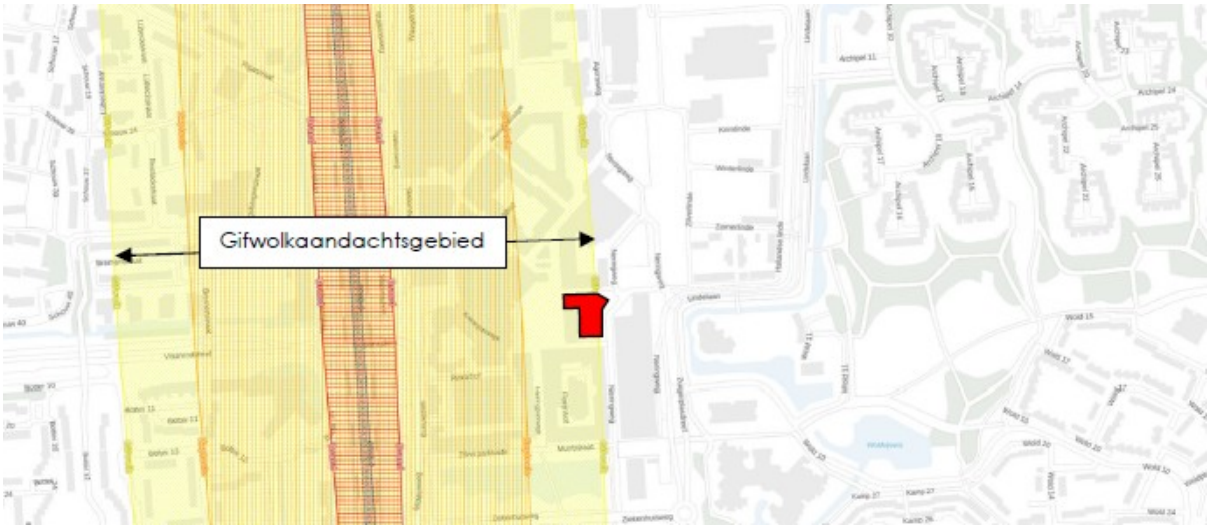
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Met een initiatief moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Binnen een initiatief dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het initiatief kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.6.2 Toetsing

Het voorgenomen initiatief voorziet in het toevoegen van circa 140 woningen. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbare objecten'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een rood vlak.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart Nederland

Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet gelegen is binnen een risicocontour. Wel valt het binnen het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Weesp - Lelystad. Dit houdt in dat bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de nabijgelegen spoorlijn, mogelijke effecten van een gifwolk kunnen optreden. Om de mogelijke risico's voor de toekomstige gebruikers van het gebied te beoordelen is een door SPA WNP in oktober 2025 een onderzoek naar omgevingsveiligheid uitgevoerd. Deze is toegevoegd als Bijlage 5.

Samenvattend wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek omgevingsveiligheid het volgende geconcludeerd:

- Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling;
- Risico's bij bedrijven, risico's door buisleidingen en risico's door luchtvaart zijn niet relevant voor het beoogde initiatief wegens de ruime afstand tussen het plangebied en potentiële risicobronnen;
- Het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn langs station Lelystad Centrum. Vanwege de ligging binnen het aandachtsgebied zijn de risico's nader beschouwd en is het aandachtsgebied nader verantwoord;
- Ter verantwoording en beoordeling van het aandachtsgebied zijn op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving enkele stappen doorlopen ter bescherming van mens en milieu, deze zijn uitgewerkt in hoofdstuk 7 van de bijlage. De voorgaande beoordeling levert, ondanks de ligging van het plangebied binnen een aandachtsgebied, een neutraal tot positief beeld op.

Aanbevolen wordt deze rapportage aan de Veiligheidsregio voor te leggen.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid, met inachtneming van beschreven aanbevelingen, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.7.1 (Wettelijk) kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen.

6.7.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp en Omgeving is in oktober 2025 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het ‘Markermeer & IJmeer’, dat op circa 2,7 kilometer ten westen van het onderzoeksgebied ligt. Natura 2000-gebieden op minder dan 25 km afstand van het onderzoeksgebied zijn weergegeven in Tabel 1.

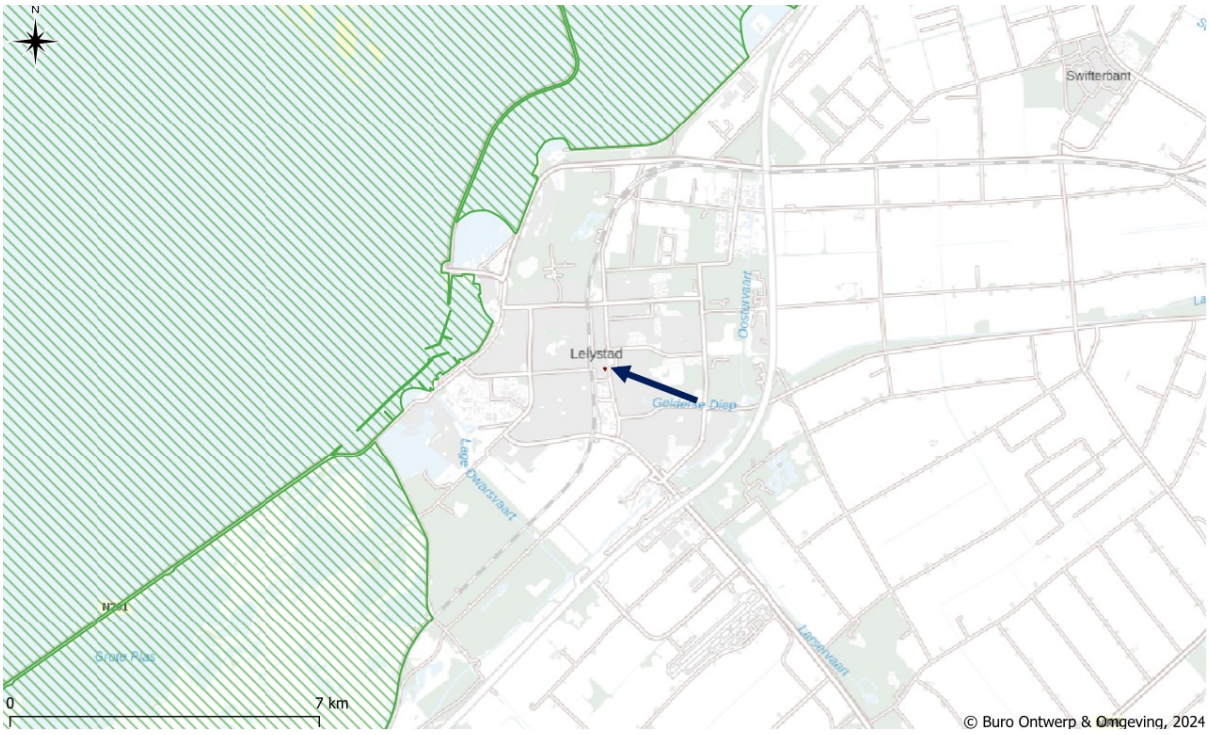
Tabel 2. Overzicht nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Gebiedsnaam	Land	Afstand (km)
Markermeer & IJmeer	NL	2,7
Oostvaardersplassen	NL	5,3
Ketelmeer & Vossemeer	NL	15,5
Veluwerandmeren	NL	16,6
Lepelaarsplassen	NL	20,1
Veluwe	NL	22,0
Rijntakken	NL	22,1

Natura 2000

Het onderzoeksgebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 2,7 km afstand ligt zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten. Door het gebruik van werktuigen en voertuigbewegingen kunnen er wel gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Om de eventuele effecten van stikstofdepositie inzichtelijk te maken is er een AERIUS-berekening (voortoets stikstof) uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als gebruiksfase. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden kunnen worden

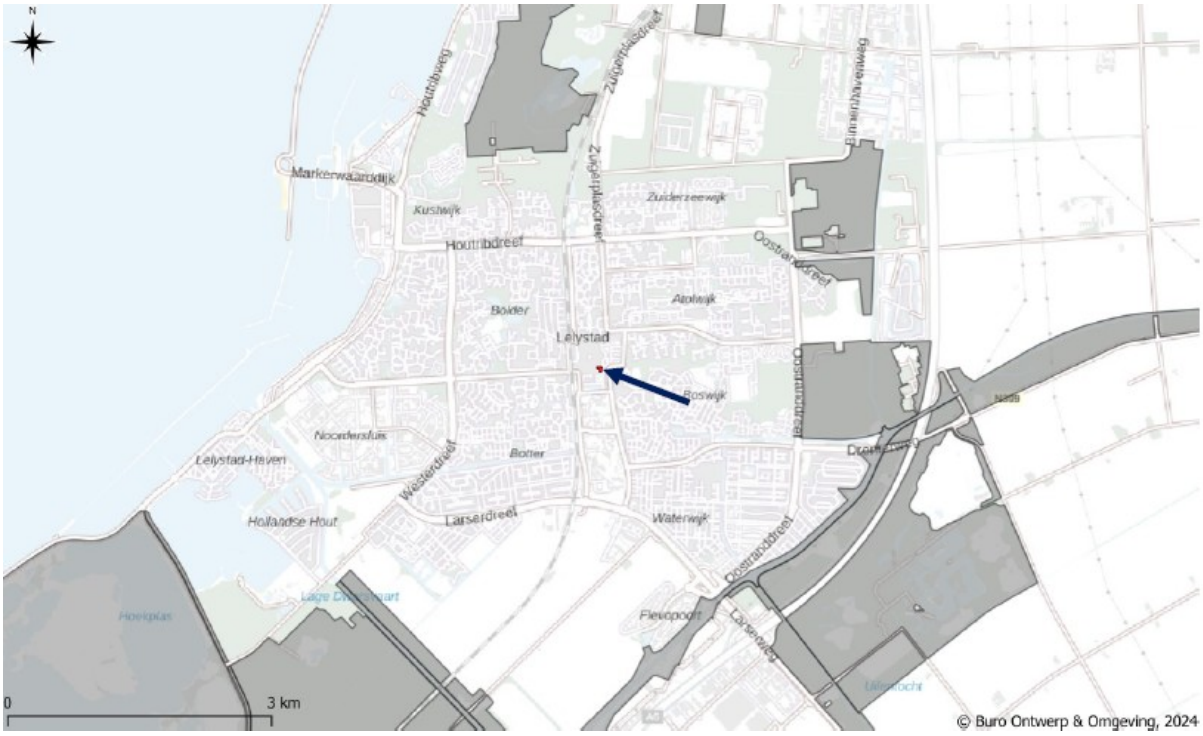
uitgesloten als uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr plaatsvindt (zie kopje stikstof). In navolgend figuur is tevens de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 14. Ligging projectgebied (pijl) ten opzichte van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden (groen gearceerde vlakken)

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt op circa 2,3 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN bij de werkzaamheden niet aangetast.



Figuur 15. Ligging projectgebied (pijl) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (grijs gearceerde vlakken)

Houtopstanden

In het onderzoeksgebied zijn geen houtopstanden aanwezig, waardoor er voor dit onderdeel geen omgevingsvergunning nodig is.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het onderzoeksgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden. Alle onderstaande soorten dienen nader onderzocht te worden:

- ***Vleermuizen:*** Tijdens het veldbezoek zijn invliegopeningen aangetroffen in de bebouwing die vleermuizen toegang kunnen bieden tot potentiële verblijfplaatsen.
- ***Gierzwaluw:*** De bebouwing in het onderzoeksgebied is geschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw door de aanwezigheid van geschikte openingen, zoals spleten langs dakranden.
- ***Spreeuw:*** De bebouwing in het onderzoeksgebied is geschikt als nestlocatie voor de spreeuw door de aanwezigheid van geschikte openingen.
- ***Huismus***: De bebouwing in het onderzoeksgebied is geschikt als nestlocatie voor de huismus door de aanwezigheid van geschikte openingen.

Nader onderzoek

Gelet op de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor gebouwbewonende vleermuizen, gierzwaluw, spreeuw en huismus is nader onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het onderzoeksgebied voor deze soorten te kunnen bepalen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van het Bal aan de orde zijn.

Indien overtredingen van het Bal aan de orde zijn, dient een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden. Deze aanvraag kan separaat van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden gedaan, gezien dit een aparte omgevingsvergunning is waarbij de provincie bevoegd gezag is. Voordat de overtredingen van het Bal worden begaan, dient de omgevingsvergunning verleend te zijn. Aangeraden wordt deze vergunning dan verleend te hebben voordat de sloopmelding wordt ingediend bij de gemeente.

Voortoets stikstof

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2025 een voortoets stikstof uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de transformatie van het voormalig PostNL kantoor naar een appartementencomplex bestaande uit circa 140 woningen en ruimtes voor maatschappelijke functies niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling betreft dus geen Natura 2000-activiteit zoals beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aanvraag van een omgevingsvergunning niet aan de orde is.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.8 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

6.8.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Bkl is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.3 van deze motivering is het beleid van het waterschap inclusief de weging van het waterschap (met de Digitale Watertoets) beschreven. Navolgende subparagraaf laat het resultaat van de Digitale Watertoets zien en welke conclusies hieraan verbonden zijn voor het plan in het projectgebied. De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de implementatie van de Omgevingswet verandert de wet- en regelgeving voor ruimtelijke projecten. De wet vervangt vele wetten en gaat uit van een integrale benadering van alle aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, milieukwaliteit, natuur, bodem én water. Voor de Omgevingswet stellen provincies en gemeenten omgevingsvisies en omgevingsplannen op. Alle ambities en keuzes over het beheer, beschermen en benutten van de leefomgeving staan hierin. Belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces is de participatie van alle belanghebbenden. Omgevingsvisies en omgevingsplannen komen in de plaats van de bestaande structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiterlijk in 2032 dienen alle bestaande plannen vervangen te zijn. Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet beschrijft wat onder het beheer van een watersysteem valt. Het beheer is gericht op:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van die watersystemen en;
- de vervulling van de aan die watersystemen toegekende maatschappelijke functies’.

Het waterschap neemt regels over waterstaatswerken op in de waterschapsverordening. Hierin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren, de zogenaamde waterstaatswerken, en

staan regels over het beheer en onderhoud. Vanaf januari 2024 heeft deze de Keur en de Algemene regels bij de Keur vervangen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De Waterwet is nagenoeg geheel opgegaan in de Omgevingswet. De bepalingen rondom het huidige deltaprogramma en de financiële bepalingen over de verontreinigingsheffing en de provinciale grondwaterheffing gaan later over naar de Omgevingswet.

Programma's Water en Ruimte

In een programma leggen het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten maatregelen vast om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken. Het onderwerp 'ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water' is daarbij een belangrijk onderdeel. Centraal hierin staat het werken aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de natuur, de landbouw en de scheepvaart. Programma's zijn, in tegenstelling tot omgevingsvisies, meer gericht op uitvoering op korte termijn. En waar in de omgevingsvisie vooral een integrale benadering van belang is, richten programma's zich vaak op slechts één of een paar onderdelen van de fysieke leefomgeving. De vastgestelde maatregelen in programma's zijn een uitwerking van het globale beleid dat in omgevingsvisies over water en ruimte is opgenomen.

Er zijn een aantal verplichte programma's waarin maatregelen over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water kunnen staan:

- Nationaal waterprogramma (Rijk) – gericht op het beheer van rijkswateren;
- Regionaal waterprogramma (provincie) – gericht op regionale oppervlaktewaterlichamen, grondwaterlichamen en waterwinlocaties;
- Waterbeheerprogramma (waterschap) – gericht op de watersystemen in beheer bij het waterschap.

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investeringen in het watersysteem zorgen dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

6.8.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp en Omgeving is in oktober 2025 een quickscan water uitgevoerd. Deze is toegevoegd in Bijlage 8. Op basis van de quickscan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De bodem van onderhavig projectgebied bestaat uit matig grof zand dat zwak tot matig siltig is. Vanaf 1,5 m-mv is klei aanwezig;
- Het maaiveld van het projectgebied is gelegen op een hoogte van gemiddeld circa 3,3
- m -NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 1,0

m-mv (circa 4,3 m -NAP);
- Het projectgebied ligt in een peilgebied met een vast peil van 5,4 m -NAP.
- Op basis van het beleid van de gemeente Lelystad en het Waterschap Zuiderzeeland is geen waterbergingseis van toepassing.

Weging van het waterbelang

Het watertoetsproces dat sinds november 2003 wettelijk verplicht is door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening, komt onder de Omgevingswet terug als 'Weging van het waterbelang'. Op basis van artikel 2.2 houden bestuursorganen rekening met elkaars taken en bevoegdheden en zorgen voor afstemming en samenwerking hierover. De wettelijke basis van de weging van het waterbelang ligt in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Artikel 5.37 regelt dat bevoegd gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen waterbelangen meewegen bij besluitvorming. De weging van het waterbelang is een proces dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen de waterhuishouding voldoende toekomstbestendig is ingericht en alle waterbelangen gewogen worden. In de waterparagraaf van het ruimtelijk plan staat hoe er binnen het plan omgegaan wordt met de waterhuishouding. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. In deze afweging worden de gevolgen van het plan voor het beheer van het watersysteem aangegeven en de benodigde maatregelen bepaald voor een toekomstbestendige waterhuishouding, waarin onder andere aspecten als waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit geborgd zijn.

Er zijn drie mogelijke procedures voor de weging van het waterbelang. De effecten van het plan op de waterhuishouding bepalen welke procedure geldt. Bij de procedure geen waterschapsbelang kan de weging volledig digitaal doorlopen worden. De korte procedure is voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Bij de korte en normale procedure is informeel vooroverleg met Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is op 10 oktober 2025 een digitaal Wateradvies uitgevoerd. Zie Bijlage 9. Op basis hiervan is de normale procedure van toepassing. Op basis van de inhoudelijke beoordeling door Waterschap Zuiderzeeland is sprake van de korte procedure. De relevante nieuwe en bestaande waterhuishoudkundige werken, zoals waterkeringen en oppervlaktewater, zijn opgenomen in Regels op Kaart en/of gereguleerd in de regels van het omgevingsplan.

Voor de weging van het waterbelang zijn drie beleidsthema's van toepassing: Waterveiligheid, Voldoende water en Schoon water. Deze worden per beleidsthema nader uitgewerkt.

Waterveiligheid

Het projectgebied ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het projectgebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema waterveiligheid van toepassing.

Voldoende water

Wateroverlast

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

Uitgangspunten

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een

watersysteem dat voldoet aan de normering voor wateroverlast.

Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Binnen het plangebied is geen sprake van een wijziging in verhard oppervlak. Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan.

Klimaatadaptatie

Om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheid voor weersextremen voeren alle gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen met de betrokkenen in hun gebied stresstesten uit. Het wordt natter, warmer, droger en onvoorspelbaarder. In de gemeentelijke klimaatatlassen worden de volgende effecten van klimaatverandering in beeld gebracht: wateroverlast (door zowel hoosbuien als langdurige regen), hittestress, droogte en overstromingen. Het waterschap adviseert en ondersteunt gemeenten bij het maken van de klimaatatlassen. De resultaten van de stresstesten worden door de initiatiefnemer meegewogen bij nieuwe ruimtelijke plannen. De gemeenten in Flevoland vallen onder verschillende werkregio's waarbinnen ze samenwerken aan en afspraken hebben gemaakt over klimaatadaptatie.

- Voor gemeenten Almere en Lelystad geldt Klimaatbestendige Nieuwbouw: Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0 (Metropoolregio Amsterdam, 2021)

Projectspecifiek: De omgeving is versteend. Dit draagt bij aan het stedelijk hitte-eiland effect. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het perceel vergroend door een daktuin aan te leggen. Dit draagt bij aan vermindering van het hitte-eiland effect, vergroting van de biodiversiteit en mogelijke vermindering van wateroverlast door opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.

Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld: Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische en ecologische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Uitgangspunten

Conform de Omgevingswet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen te brengen in oppervlaktewateren. In bestaande en nieuwe watersystemen wordt uitgegaan van het principe ‘schoon houden, scheiden, zuiveren’. Verontreinigingen van hemelwater worden voorkomen of aangepakt bij de bron. Daarnaast geldt het principe ‘vasthouden, bergen en afvoeren’. Dit om afwenteling (wateroverlast) te voorkomen. Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat schoon en vervuild hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het projectgebied wordt verwerkt. Bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Als infiltratie niet kan dan door lozing in oppervlaktewater, waarbij vervuild hemelwater vooraf gezuiverd wordt. Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon hemelwater af te koppelen van het rioolstelsel. Het ombouwen van bestaande gemengde stelsels naar gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur .

Randvoorwaarden

Onder schoon hemelwater wordt het volgende verstaan.

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1.000 voertuigen per etmaal;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/bebouwing waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Als het afstromend hemelwater hier niet aan voldoet, dan geldt op grond van art. 2.12 van de Waterschapsverordening gelden emissiegrenswaarden voor afstromend hemelwater van parkeerterreinen met meer dan 50 parkeerplaatsen en van wegen met meer dan 1.000 vervoersbewegingen per etmaal. Deze emissiegrenswaarden zijn niet van toepassing als het hemelwater een bodempassage doorstroomt die voldoet aan de richtlijnen in de Kennisbank Stedelijk Waterbeheer van Stichting RIONED. Aan lozingen in oppervlaktewater als gevolg van uitlogende (bouw)materialen (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Projectspecifiek: Het perceel bestaat volledig uit daken. Centraal gelegen is een daktuin op de eerste verdieping. Hemelwater dat op de daken valt, kan mogelijk gedeeltelijk in de daktuin opgevangen worden en vertraagd geloosd worden op een hemelwaterrioleringsaansluiting.

De exacte uitwerking hiervan is nog niet bekend. Er wordt afgeraden gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen. Dan is geen sprake van vervuild hemelwater. Delen met parkeervakken en verkeersbewegingen zijn overdekt.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunten

Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

De volgende voorkeursvolgorde geldt in het omgaan met afvalwater:

1. Lozingen in oppervlaktewater voorkomen
2. Afvalwater vergaand hergebruiken
3. Aansluiten afvalwaterstroom op riolering
4. Afvoeren per as (transport)
5. Opslaan en gelijkmatig verspreiden over akkerland
6. Lokaal zuiveren (IBA) en lozen in oppervlaktewater

Randvoorwaarden

Bij het afvoeren van afvalwater via openbare riolering naar een rioolwaterzuivering (AWZI) geldt dat de inrichting van de riolering in een projectgebied wordt afgestemd op de infrastructuur van de gemeente en het waterschap. Aan lokaal zuiveren en lozen van huishoudelijk afvalwater worden minimale afstandscriteria tot de openbare riolering en emissiegrenswaarden gesteld in de Waterschapsverordening. Hiervoor gelden strengere eisen bij lozing in oppervlaktewater met bijzondere bescherming op grond van de Omgevingswet, bijbehorende regelingen en de Waterschapsverordening.

Projectspecifiek: Uitgaande van 2,5 inwoners per huishouden, 10 liter/uur DWA-productie per inwoner en 140 appartementen, wordt 3,50 m^3/uur afvalwater geproduceerd. De toename in DWA ten opzichte van de huidige situatie is 1,8 m^3/uur. Het afvalwater zal worden aangesloten op het dwa-riool van het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. De exacte locatie en wijze van aansluiting wordt op een later moment met de gemeente afgestemd.

6.8.3 Conclusie

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In overleg met de gemeente dient te worden bepaald waar het vuilwater kan worden aangesloten. Aanbevolen wordt om het vloerpeil minimaal 20 cm hoger te realiseren dan de aangrenzende straten. Hiermee wordt voorkomen dat water het gebouw binnenstroomt als er bij hevige buien water op straat staat.

6.9 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.9.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.9.2 Toetsing

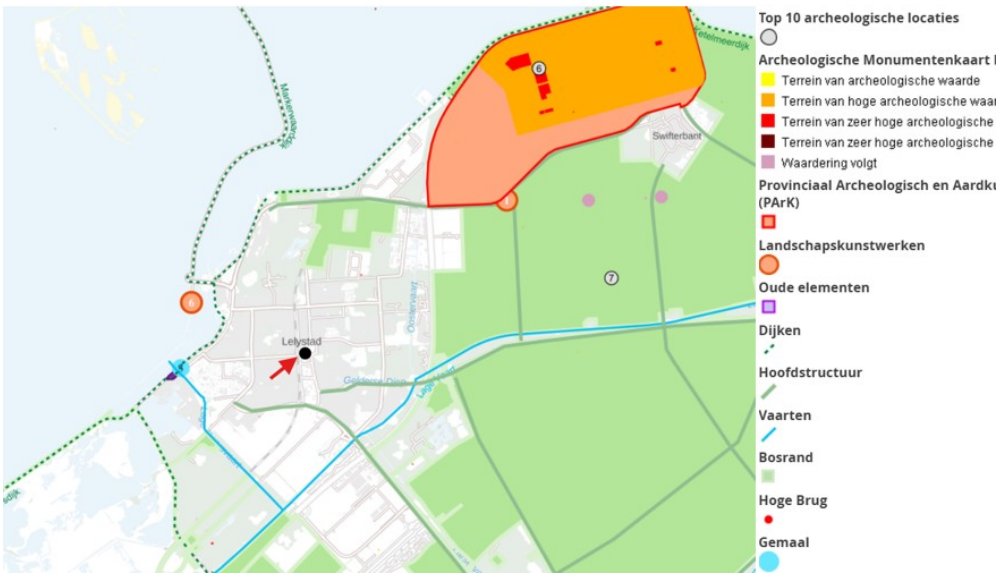
Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het 'Omgevingsplan gemeente Lelystad wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Het projectgebied ligt volgens het geldende omgevingsplan, met onderliggend het bestemmingsplan 'Stadshart' niet op gronden waarbij archeologische waarde wordt verwacht. Gezien de bestaande fundering gehandhaafd blijft, zijn er ook amper tot geen bodemingrepen noodzakelijk. Om deze redenen is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland ligt het projectgebied niet in een gebied met cultuurhistorische waarden. Het pand zelf is tevens niet aangemerkt als cultuurhistorisch. Er zullen dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast worden door de planrealisatie. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.



Figuur 16. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

6.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

6.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie paragraaf 5.3).

6.10.2 Onderzoek energietransitie

De appartementen zullen worden aangesloten op de toekomstige stadsverwarming of zullen worden uitgevoerd met een warmtepomp. Deze warmtepomp of stadsverwarming zal zorgen voor het verwarmingssysteem. Daarnaast zullen de woningen volledig gasloos worden uitgevoerd. Hiermee zijn de woningen, en het volledige gebouw, klaar voor de energietransitie.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

De exacte wijze van bouwen en het materiaalgebruik is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Waar mogelijk zal materiaal worden hergebruikt.

6.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een initiatief met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van het voorgenomen initiatief, in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage, moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.11.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

- Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een initiatief:
- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het initiatief leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op initiatieven of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

6.11.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een project-m.e.r.(-beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd.

6.11.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.12.2 Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 140 appartementen in het voormalig PostNL-kantoor. Voor deze stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In de Woonvisie 2022-2027: een leven lang wonen in Lelystad van de gemeente Lelystad is beschreven dat Lelystad de komende jaren wil inzetten om het nijpende woningnood in Nederland verder aan te pakken. De behoefte aan goede woningen in Nederland en zeker in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar Lelystad onder valt is groot. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen tot 2040 over de gehele stad te ambiëren. Bovendien stimuleert de gemeente Lelystad om leegstaand vastgoed te herontwikkelen naar woningen daar waar het kan en wenselijk is.

Uit onderzoek blijkt dat de woningbehoefte in de gemeente Lelystad tot 2040 verder ontwikkeld. In de woonvisie zijn deze cijfers in drie scenario's berekend, met een uitsplitsing naar sociale huur, vrije sector huur en koopappartementen.

Tabel 2. Woningbehoefte gemeente Lelystad voor sociale huur en vrije sector huur tot 2040 op basis van drie scenario's

	Sociale huur	**Vrije sector huur**	**Koop**
Scenario 1: Autonome groei	1.695	940	1.725
Scenario 2: + 15.000	2.190	1.085	2.025

Scenario 3: + 40.000	5.940	1.850	3.665

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een leegstaand postkantoor. De initiatiefnemer is voornemens het huidige gebouw te slopen en op de locatie een appartementencomplex met circa 140 woningen te realiseren voor zowel jong als oud. De woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten. Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. Het initiatief sluit tevens aan bij de doelen beschreven in de Woonvisie 2022-2027 van de gemeente Lelystad. Deze stedelijke ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Binnen alle doelgroepen bestaat een duidelijke behoefte om zich te kunnen huisvesten op een bereikbare locatie. De volledige behoefte van deze doelgroepen wordt met het initiatief opgevangen. Daarnaast beschikt de omgeving over voldoende voorzieningen, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

6.12.3 Conclusie

Het initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de ontwikkellocatie. Deze stedelijke ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl).

6.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.13.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.13.2 Onderzoek intern

Het initiatief voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De nadruk ligt op de woonfunctie binnen een omgeving waar centrumfuncties overheersen. Deze zijn echter goed inpasbaar binnen de woonfunctie en binnen een omgeving waarin wonen de hoofdfunctie is. Bovendien zijn deze activiteiten nauwelijks tot niet milieubelastend.

6.13.3 Onderzoek extern

Omliggende bedrijven kunnen zorgen voor (milieu)hinder. In het kader van milieubelastende activiteiten wordt wonen aangemerkt als milieugevoelige functie.

Om het effect van omliggende functies op de woningen in beeld te brengen, is door Buro Ontwerp en Omgeving in oktober 2025 een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage Bijlage 11. In de navolgende tabel worden de belangrijkste conclusies en resultaten besproken:

Tabel 3. Richtafstanden per bedrijf of activiteit

Naam bedrijf of activiteit/ adres	Milieucategorie	Richtafstanden (gebied met functiemenging) in meters (geur, stof, geluid, gevaar)	Afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning in meters
Concertzaal Corneel	Cultuur, sport en recreatie (SBI-2008: 90.01)	0, 0, 10, 0	52
Supermarkt Albert Heijn	Detailhandel en reparaties t.b.v. particulieren (SBI-2008: 47.1)	0, 0, 0, 0	57
Sher-E-Punjab	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking (SBI-2008 56.10.1)	0, 0, 0, 0	6
Winkelcentrum Lelystad	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (SBI-2008: 47.2)	0, 0, 0, 0	16
Kapsalon Mus'ab Lelystad	Overige dienstverlening (SBI-2008: 96.02)	0, 0, 0, 0	30
Parkeergarage Zilverpark	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	0, 0, 10, 0	110

Uit voorgaande tabel blijkt dat de ontwikkeling niet binnen één van de aangewezen richtlijnen van het VNG valt.

6.13.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.14.1 (Wettelijk) kader

Artikel 1.3 (maatschappelijke doelen van de wet)

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 4.22 (rijksregels milieubelastende activiteiten)

De regels strekken er in ieder geval toe dat:

a. alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging worden getroffen;
b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
d. geen significante verontreiniging wordt veroorzaakt;
e. het ontstaan van afvalstoffen zoveel mogelijk wordt voorkomen en de ontstane afvalstoffen doelmatig worden beheerd;
f. energie doelmatig wordt gebruikt;
g. maatregelen worden getroffen om ongevallen te voorkomen en de gevolgen daarvan te beperken;
h. bij de definitieve beëindiging van activiteiten maatregelen worden getroffen om significante nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Artikel 5.32 (weigeren vergunning vanwege ernstige gezondheidsrisico's)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning weigeren als naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

6.14.2 Toetsing

Gelet op het aspect gezondheidsbescherming voldoet het voorliggende initiatief aan het geldende beleid en de toepasselijke regelgeving op het gebied van klimaat en milieu, zoals uiteengezet in 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.11, en 6.13 worden de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken naar omgevingsaspecten van het projectgebied toegelicht. Deze omgevingsaspecten worden meegenomen in de toetsing van de gezondheidsbescherming van het projectgebied.

Op basis van deze analyses kan worden geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate rekening houdt met de relevante klimaat- en milieu factoren die van belang zijn voor gezondheidsbescherming. Daarmee is dit initiatief in overeenstemming met de eisen voor een gezonde fysieke leefomgeving, zoals vastgesteld in de Omgevingswet.

Gezondheidsbevordering

Gezondheidsbevorderende aspecten zijn niet wettelijk vastgesteld in de Omgevingswet. Voorliggend initiatief wordt dus niet belemmerd vanuit het aspect gezondheid. Er kan enkel een analyse en advies worden gegeven voor voorliggend initiatief.

- Bewegen: Voorliggend initiatief voorziet van voldoende mogelijkheden voor beweging. Er is

voldoende capaciteit voor fietsparkeerplaatsen waardoor langzaam verkeer wordt gestimuleerd. Daarnaast is er een daktuin wat ruimte biedt voor buiten sporten en bewegen.

- Ontmoeten: Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van een collectieve ruimte dat kan dienen als gezamenlijke huiskamer. Dit bevordert ontmoeting voor bewoners die daar behoefte aan hebben. Daarnaast kan de gezamenlijke daktuin ook als ontmoetingsruimte bieden.
- Ontspannen: Voorliggend initiatief is gelegen in het centrum gebied van Lelystad. Door het creëren van een gezamenlijke daktuin met beplanting, zorgt dit voor een rustige ontspanningsruimte midden in een verharde omgeving. De aanwezigheid van beplanting in de daktuin kan zorgen voor rust en ontspanning van bewoners.
- Gezond eten: In de nabije omgeving zijn voldoende faciliteiten voor gezond eten te vinden, doordat het projectgebied in het centrum ligt.

Gezondheidsfacilitering

Gezondheidsfaciliterende aspecten zijn niet wettelijk vastgesteld in de Omgevingswet. Toch zijn het wel belangrijke beleidsdoelen onder de Omgevingswet (bv. via het streven naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving). Voorliggend initiatief wordt dus niet belemmerd vanuit het aspect gezondheid. Er kan enkel een analyse en advies worden gegeven voor voorliggend initiatief.

- *Toegankelijkheid:* Het initiatief is goed bereikbaar via de ontsluitingsweg (Neringweg) en bevindt zich op circa 300 meter afstand van het treinstation Lelystad. Binnen het gebouw wordt rekening gehouden met mindervaliden door de realisatie van liften en brede gangen. Daarnaast is het erf goed toegankelijk voor hulpdiensten.
- *Veiligheid:* De entrees van de gebouwen worden goed verlicht en liggen niet in smalle steegjes of donkere zones. Ook is er geen hoog struikgewas aanwezig langs entrees of plinten, wat de sociale veiligheid en zichtbaarheid vergroot.
- *Inclusiviteit:* De woningen binnen het initiatief zijn bedoeld voor diverse doelgroepen, ongeacht leeftijd, beperking, inkomen, culturele achtergrond of andere persoonlijke omstandigheden. In de openbare inrichting wordt bovendien rekening gehouden met verschillende leefstijlen, gebruiken en behoeften, waardoor een inclusieve leefomgeving wordt bevorderd.

6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Onderhavig plan raakt geen beperkingsgebieden. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente hoeft geen belangrijke voorinversteringen te doen om het plan haalbaar te maken. De overige kosten komen op rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het plan volledig financieel economisch haalbaar.

8.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

8.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Hoofdstuk 9 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is het project voor de transformatie van het voormalige PostNL-kantoor aan de Stadhuisplein 51 te Lelystad besproken. In voorliggende motivering is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van circa 140 appartementen. Het voormalig kantoorpand wordt gesloopt en maakt plaats voor een appartementencomplex. De woningen zullen in verschillende segmenten vallen. De appartementen zullen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast wordt op de eerste bouwlaag ruimte gecreëerd voor het parkeren van auto's en fietsen voor bewoners.

Behalve woningen wordt er ook ruimte geboden aan andere functies. Zo zal er een collectieve ruime worden gerealiseerd op de begane grond, welke bijvoorbeeld dienst kan doen als gezamenlijke huiskamer voor de bewoners. Met de realisatie van het initiatief wordt op kleine schaal een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad van de gemeente Lelystad. Daarnaast krijgt een leegstand pand een nieuwe functie, wat bijdraagt aan een levendiger stadscentrum van Lelystad.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en rondom de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn.