Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	*Karveel 39 15-17 te Lelystad*
Status	*definitief*
Projectnummer	*24016*
Kenmerk	*24016.02*
Datum	*3 maart 2025*
Auteur	*N.A. Heuseveldt*
Controle	*M.F. Bleeker MSc*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Project en toetsing omgevingsplan	7
2.1	Projectbeschrijving	7
2.2	Toetsing omgevingsplan	10
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingskwaliteit	24
4.1	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	24
4.2	Ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit / architectuur / welstand	25
4.3	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	30
4.4	Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	31
4.5	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	33
5	Aspecten fysieke leefomgeving	35
5.1	Activiteiten en milieuzonering	35
5.2	Asbest	36
5.3	Bodem	37
5.4	Geluid	38
5.5	Gezondheid	39
5.6	Lucht	40
5.7	Milieueffectrapportage	42
5.8	Mobiliteit en parkeren	43
5.9	Natuur	46
5.10	Omgevingsveiligheid	49
5.11	Ontplofbare oorlogsresten	52
5.12	Trillingen	53
5.13	Water	54
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	63

Bijlagen

1 Situatietekening
2 Asbestinventarisatie
3 Bodemonderzoek
4 Quickscan flora en fauna
5 Nader ecologisch onderzoek
6 Stikstofdepositieonderzoek
7 Bomeninventarisatie
8 Onderzoek wegverkeerslawaai
9 Onderzoek geluid huisarts
10 Parkeerdrukonderzoek
11 Aanmeldnotitie
12 Watertoets

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

In opdracht van Clave Vastgoedontwikkeling B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van woningen en gebouw ten behoeve van een/twee huisartsenpraktijken ter plaatse van Karveel 39, 15-17 te Lelystad. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een ‘buitenplanse omgevingsplan activiteit’ (BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde Goede Onderbouwing van de Fysieke LeefOmgeving (GoFlo). Voorliggende rapportage betreft de GoFlo, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfal*).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gesitueerd op het adres Karveel 39 15-17 te Lelystad. De projectlocatie is gelegen in sectie M en heeft de volgende percelen: 4283, 4285, 4286, 5872, 7729 en 7730. Onderstaande figuur toont de ligging van de projectlocatie. De locatie wordt aan alle zijden begrensd door straten waaraan woningen met tuinen zijn gelegen.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: Qgis; eigen bewerking)



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Lelystad”(/akn/nl/act/gm0995/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 27 februari 2024 (in werking getreden vanaf 28 februari 2024). Het projectgebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan. In paragraaf 2.2 van deze GoFlo wordt hier nader op ingegaan.

De activiteit ‘wonen’ is volgens het geldende omgevingsplan niet toegestaan en de beoogde bebouwing voldoet niet aan het opgenomen bouwvlak. Voor deze BOPA wordt dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het omgevingsplan. Opgemerkt wordt dat een huisartsenpraktijk wel is toegestaan op basis van het geldende omgevingsplan. Volledigheidshalve wordt in voorliggend rapport ingegaan op de compleet beoogde ontwikkeling met wonen en een huisartsenpraktijk.

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid.

2 PROJECT EN TOETSING OMGEVINGSPLAN

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 Huidige situatie

De projectlocatie beslaat het 'Triade-terrein' aan Karveel 39, 15-17 te Lelystad en heeft een grootte van circa 1,3 hectare. In de huidige situatie is er ter plaatse van de projectlocatie bebouwing aanwezig, in figuur 2 is deze weergegeven. Het projectgebied is grotendeels verhard door parkeergelegenheid. Het noorden van het projectgebied is juist grotendeels onverhard. Daar is sprake van gras maar ook van andere beplanting zoals diverse struiken en bomen. De ontsluiting vind plaats via Karveel 39 en Karveel 42. Ten noorden, westen en zuiden van de projectlocatie zijn woningen gelegen. Aan de zuidzijde van het projectgebied is een kiss en ride lus aanwezig. Aan de oostzijde van de projectlocatie naast de woningen sprake van een speelpark. Ten zuidoosten van de projectlocatie is een basisschool aanwezig.

Figuur 2. Huidige situatie weergegeven op een luchtfoto (bron: Qgis; eigen bewerking)



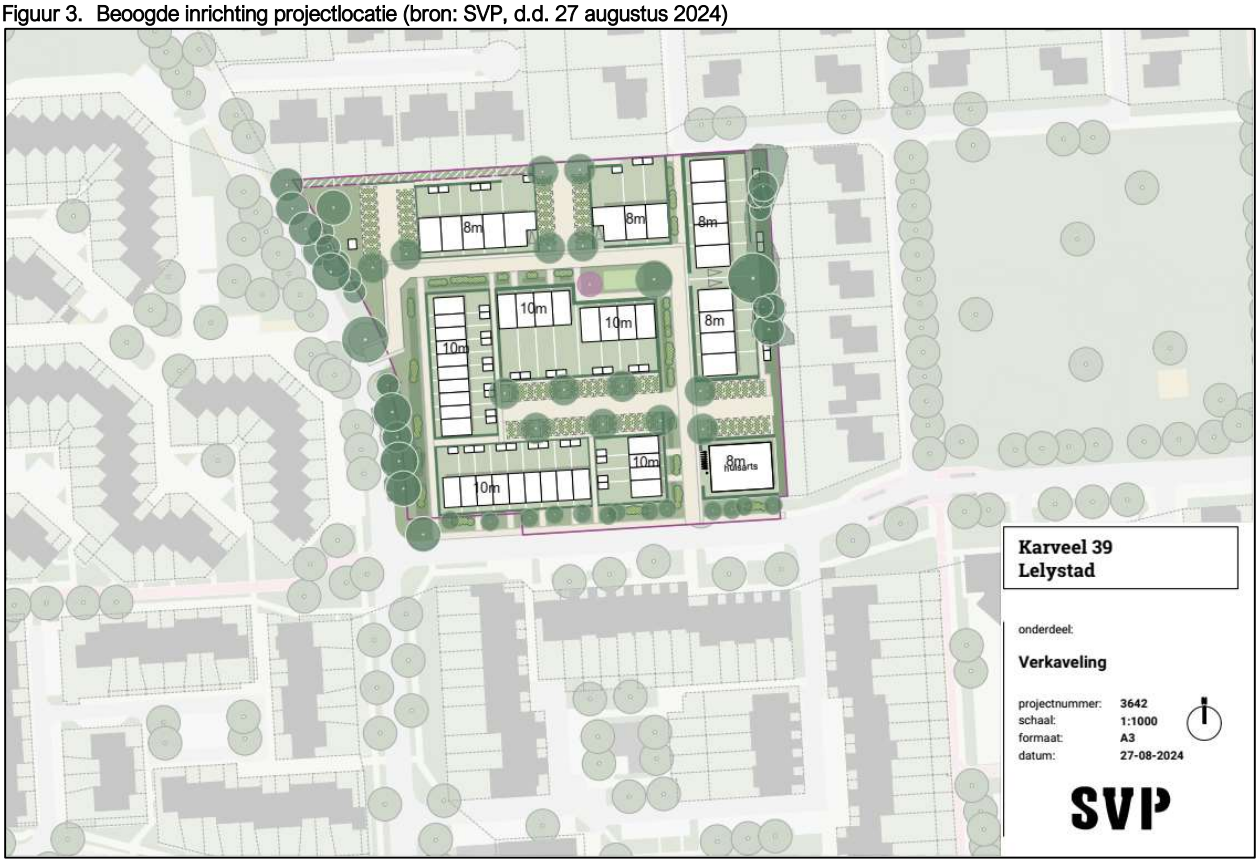
Het doel is om de gehele locatie te herontwikkelen. Het programma bestaat uit in het totaal 48 (koop)woningen en een gebouw ten behoeve van een huisartsenpraktijk. Daarin worden maximaal twee huisartsenpraktijken gevestigd met maximaal 9 behandel-/spreekkamers. De woningen zijn allemaal

grondgebonden rijwoningen en worden voorzien van een tuin. De mix van woningen bestaat uit smalle, grotere en senioren rijwoningen. Bij de huisartsenpraktijk wordt voorzien in een buitenruimte welke wordt ingericht voor fietsparkeren en een groene erfafscheiding. De ontwikkeling staat ook wel bekend onder de naam “De Spiegel”.

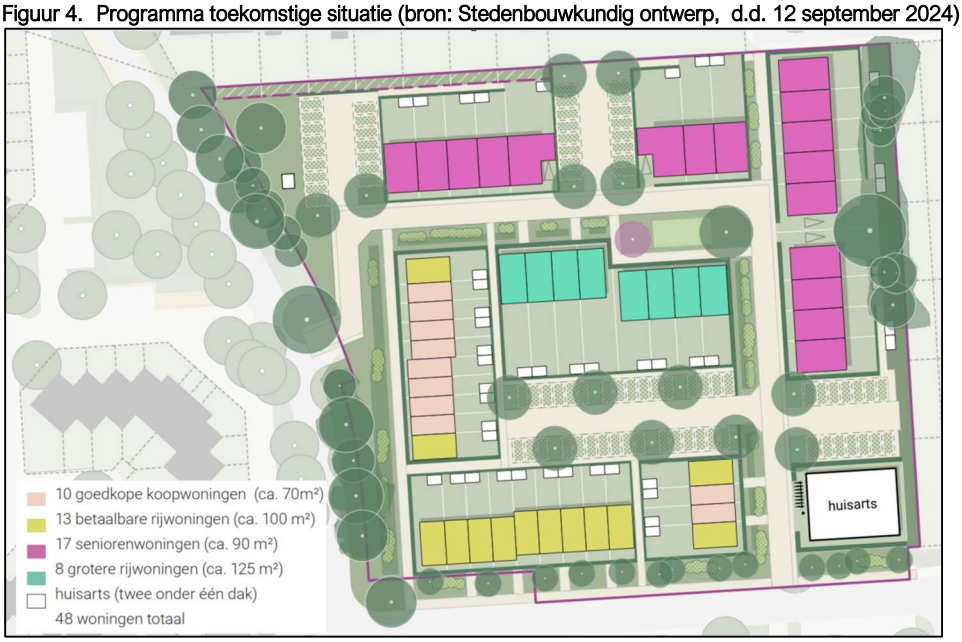
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal de huidige bebouwing worden gesloopt. Daarnaast zal ook de rest van het gebied anders worden ingericht. In dat kader is een analyse uitgevoerd van de reeds aanwezige bomen en beplanting. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met bomen die onderdeel maken van een beschermde structuur. Daarnaast wordt er ook groen toegevoegd. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan. In figuur 3 is een schets te zien van de toekomstige situatie. Het plan bestaat uit een heldere, orthogonale structuur met een erfachtige openbare ruimte met groen karakter. De woningen aan de noord- en oostzijde van het projectgebied hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter. De woningen in het middelste blok en aan de oost- en zuidzijde hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. De huisartspraktijk heeft een maximale hoogte van 8 meter, zie ook onderstaande figuur. In figuur 4 is vervolgens de situering van de verschillende type woningen weergegeven en in figuur 5 is een indicatieve impressie van de beoogde volumes opgenomen.

Het ontwerp voorziet in wonen aan een woonerf. De bebouwing is georiënteerd op de hoofdweg, zoals weergegeven in onderstaand figuur. Toegang tot het terrein met de auto gaat via de westzijde en zuidoostzijde. Parkeergelegenheid wordt voorzien tussen de bebouwing in koffers. In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren. In onderstaand figuur (figuur 3) is aan de noordzijde van het projectgebied een gedeelte in het paars gearceerd weergegeven. Dit stuk grond grenst aan de tuinen van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied en wordt ook verkocht aan deze bewoners. Het stuk grond maakt daarmee onderdeel uit van de tuinen van de bestaande woningen aan de noordzijde van het projectgebied.

Figuur 3. Beoogde inrichting projectlocatie (bron: SVP, d.d. 27 augustus 2024)



Figuur 4. Programma toekomstige situatie (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 12 september 2024)



Figuur 5. Sfeerimpressie toekomstige situatie met te onderscheiden type woningen (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 11 november 2024)



In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

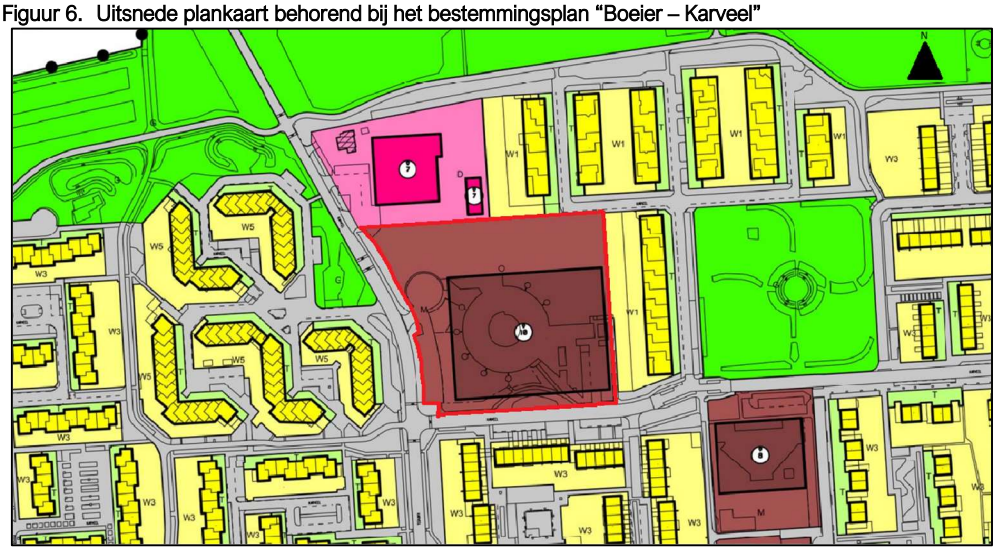
1. Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
2. Verordening Fysieke Leefomgeving 2021;
3. Bruidsschat.

2.2.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het projectgebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Lelystad” (/akn/nl/act/gm0995/2020/omgevingsplan), dat per 28 februari in werking is getreden. De bestemmingsplannen die van kracht waren ten tijden van inwerkingtreding van het omgevingsplan, zijn van rechtswege onderdeel geworden van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen worden hieronder beschouwd.

Gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 “Boeier – Karveel”
Het bestemmingsplan “Boeier – Karveel” is vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad op 9 april 2009. De centrale doelstelling van het bestemmingsplan is met name het geven van een actuele en eenduidige planologische regeling voor de bestaande bebouwing in Boeier – Karveel, gericht op het behoud en verbeteren van de aanwezige kwaliteiten in het betreffende gebied.
Op basis van het bestemmingsplan kent de projectlocatie de bestemming ‘Maatschappelijk’. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het opgenomen bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Figuur 6. Uitsnede plankaart behorend bij het bestemmingsplan “Boeier – Karveel”



Bestemmingsplan “Lelystad – Luchthavencontouren”
Het bestemmingsplan “Lelystad – Luchthavencontouren” is als ontwerp ter inzage gelegd vanaf 18 mei 2017 en is in navolging daarvan nog niet vastgesteld. Het luchthavenbesluit maakt de groei van Lelystad Airport naar maximaal 45.000 vliegtuigbewegingen mogelijk. In het luchthavenbesluit zijn beperkingengebieden aangewezen en regels opgenomen over onder andere het aspect het externe veiligheidsrisico. Het projectgebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – Luchtvaart 3’. Deze aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een noodgebied (outer horizontaal surface) voor de bereikbaarheid van het vliegveld. Op de met 'vrijwaringszone - luchtvaart 3' aangeduide gronden zal de bouwhoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste 146,3 meter bedragen ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouw- of tiphoogte bedragen. De beoogde

herontwikkeling is niet in strijd met het bestemmingsplan “Lelystad – Luchthavencontouren” gezien de maximale beoogde bouwhoogte van 10 meter.

Bestemmingsplan “Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad”
Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Lelystad het bestemmingsplan “Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad” vastgesteld. De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijke reguleren van woningsplitsing en verkamering van woningen in alle woonwijken binnen in het stedelijk gebied van Lelystad. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van de realisatie van onder andere woningbouw, maar is geen sprake van splitsing of kamerverhuur. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het “Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad”.

Bestemmingsplan “Parapluplan parkeren Lelystad”
Het “Parapluplan parkeren Lelystad” is vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad op 21 november 2023. Het doel van het paraplubestemmingsplan is het zorgen voor een toetsingskader om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouwplannen, verbouwplannen en functiewijzigingen. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen Lelystad 2023 Op het aspect parkeren wordt in paragraaf 5.8 nader ingegaan. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de projectlocatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en wordt voldaan aan de regels uit het parapluplan.

Voorbereidingsbesluiten
Ter plaatse van de projectlocatie zijn daarnaast de volgende voorbereidingsbesluiten van toepassing:

- Voorbereidingsbesluit bodem gemeente Lelystad. Hiermee zijn regels voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie opgenomen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan. Daaruit volgt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling met wonen.
- Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland – gemeente Lelystad. Hiermee zijn regels over grondwaterkwaliteit opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar het reeds uitgevoerde bodemonderzoek waarbij ook is ingegaan op het aspect grondwater. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan. Daaruit volgt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling met wonen.
- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra. Hiermee is bepaald dat het verboden is om een hyperscale datacentrum te bouwen of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van een hyperscale datacentrum. Aangezien hier niet in wordt voorzien wordt hier niet nader op ingegaan in voorliggende onderbouwing.

Verordening Fysieke Leefomgeving Lelystad 2021
Ter plaatse van de projectlocatie geldt de ‘Verordening Fysieke Leefomgeving Lelystad 2021’. In deze verordening zijn regels uit vijf verordeningen beleidsneutraal omgezet naar de Verordening fysieke leefomgeving. Bij het omzetten zijn de regels echter wel geactualiseerd, verduidelijkt en op elkaar afgestemd. In de verordening wordt ingegaan op aspecten zoals geluidshinder, bodemverontreiniging, erfgoed en riolering. In hoofdstuk 4 en 5 van deze onderbouwing wordt ingegaan op onder andere deze aspecten. Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen strijdigheden met de Verordening Fysieke Leefomgeving 2021 geconstateerd.

2.2.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

De ontwikkeling aan de Karveel 39 is op een tweetal onderdelen in strijd met het geldende omgevingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

1. De bestemming; ter plaatse van het projectgebied is de bestemming 'Maatschappelijk' geldend. De beoogde woningen zijn binnen de huidige bestemming niet toegestaan, de huisartspraktijk wel. Daarnaast wordt het stuk grond dat middels de paarse arcering in figuur 3 is weergegeven, van functie gewijzigd. In plaats van maatschappelijk krijgt dit stuk grond de functie tuin, ten behoeve van de bestaande tuinen ten noorden van het projectgebied.
2. Het bouwvlak: de beoogde bebouwing valt deels buiten het bouwvlak.

2.2.3 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. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, luchthavens, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden.

De projectlocatie is niet binnen een of meerdere beperkingengebieden gelegen. Dit aspect zal derhalve niet nader behandeld worden in voorliggende onderbouwing.

2.2.4 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie, maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Bijvoorbeeld: wanneer een rivier moet voldoen aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig in bijvoorbeeld een programma of beleidsregel.
Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Bij de toets aan het omgevingsplan is niet gebleken dat voor de voorgenomen ontwikkeling specifieke omgevingswaarden zijn vastgesteld, waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst. Toetsing aan rijksomgevingswaarden voor omgevingsaspecten, zoals luchtkwaliteit, komen in hoofdstuk 5 van deze GoFlo aan bod.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

<u>De vier prioriteiten</u>
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

<u>Drie afwegingsprincipes</u>
Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen en een huisartsenpraktijk. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het nationaal belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften zoals benoemd in nationaal belang 5. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan nationaal belang 10 (Beperken van de klimaatverandering) door te voorzien in duurzame maatregelen. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Uit de uitwerking van prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) volgt onder andere dat sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag

naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse". Onderhavig plan sluit aan op prioriteit 3 en de beleidskeuze door woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied, conform een programma waar grote behoefte naar bestaat en is afgestemd op de vraag. De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte komt ook in paragraaf 4.5 van deze GoFlo nader aan bod.

De nationale belangen leveren verder geen beperkingen en/of belemmeringen op voor de ontwikkelingen op de projectlocatie.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt aansluiting bij de nationale prioriteiten en belangen zoals beschreven in de NOVI. De NOVI staat de uitvoering van het project verder niet in de weg.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Voor deze GoFlo is met name hoofdstuk 8 van het Bkl relevant. Dit hoofdstuk bevat respectievelijk de instructieregels voor omgevingsvergunningen.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling geldt dat de gemeente het bevoegde gezag is. In het Bkl zijn specifieke beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit opgenomen (artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl) Artikel 8.0b, eerste lid, in hoofdstuk 8 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies over omgevingsplannen het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor zover deze regels relevant zijn voor de ontwikkeling wordt daar in voorliggende GoFlo op ingegaan.

3.1.2.2 Conclusie

De relevante randvoorwaarden uit het Bkl komen in deze GoFlo aan bod.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks: samen maken we Flevoland

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. De drie kernopgaven van de provincie Flevoland zijn:

- Het verhaal van Flevoland.
- Krachtige samenleving.
- Ruimte voor initiatief.

Veranderende maatschappelijke opvattingen en technologische mogelijkheden bepalen in grote mate de manier waarop in de toekomst wordt gewoond, gewerkt en geleefd in Flevoland. Deze veranderingen krijgen een grote impact. Flevoland gaat zich hierop voorbereiden met het doel om inwoners en bedrijven optimaal te laten profiteren van deze ontwikkelingen. In de strategische opgaven staan deze vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. De vier strategische opgaven luiden als volgt:

- Duurzame energie.
- Regionale kracht.
- Circulaire economie.
- Landbouw Meerdere Smaken.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

<u>Duurzame energie</u>

Flevoland beschikt over een goede basis voor duurzame energie. Een groot deel van de huizen is jong en al goed geïsoleerd. De ambitie is om in 2030 en verder Flevoland bekend te alten staan als de provincie die draait op duurzame energie. De energietransitie is slagvaardig aangepakt. Er wordt zo min mogelijk energie gebruikt en de energie die wordt gebruikt wordt zelf of in de omgeving opgewekt. De provincie is op weg om in 2050 geen fossiel gas meer in de Flevolandse huizen en bedrijven te gebruiken.
Samen met partners gaat de provincie de strategische opgave van duurzame energie aanpakken. Hiervoor wordt een mix van instrumenten en middelen ingezet.
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 48 woningen en een huisartsenpraktijk. De ontwikkeling wordt gasloos gerealiseerd, zodat geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiel gas; de reeds aanwezige bebouwing beschikt wel over een gasaansluiting. Het gasloos realiseren van de bebouwing sluit aan bij de ambities van de provincie.

Regionale kracht
Stedelijke regio's vormen in toenemende mate de motoren van de economie. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. In 2030 en verder heeft Flevoland een aantal voorzieningen dat op bovenregionaal niveau van excellente kwaliteit is. De ambitie is om in 2030 en verder te voorzien in een aantal voorzieningen dat op bovenregionaal niveau van excellente kwaliteit is. Voorzieningen met een aantrekkingskracht en een reputatie die over de provinciegrenzen gaan. Het gaat onder meer om excellente woonmilieus in Almere en Lelystad en prachtige groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de waterrijke randen van de polder en toplandbouw. Excellente woonmilieus in Almere en Lelystad: beide steden kennen hun oorsprong om bevolkingsdruk van de Noordelijke Randstad op te vangen. Bij excellente woonmilieus gaat het om een prachtige omgeving met veel groen, water en natuur. Maar ook alle andere kenmerken van excellentie zoals uitstekend onderwijs, goede voorzieningen, veiligheid en sociale samenhang.
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen en een gebouw met daarin een huisartsenpraktijk. De wijk krijgt een groen karakter door het aanleggen van groenvoorzieningen en wadi's. Met het toevoegen van een huisartsenpraktijk wordt een bijdrage geleverd aan het voorzieningenniveau in de wijk. De beoogde ontwikkeling draagt op deze punten dan ook positief bij aan het woonmilieu in de wijk Karveel.

Circulaire economie
In 2030 wil de provincie Flevoland grondstoffenleverancier zijn voor de circulaire economie. Dit wordt gedaan door in te zetten op groene grondstoffen, gebruikte materialen, het geven van het goede voorbeeld en het opzetten van een sterk platform voor circulair Flevoland. De bestaande bebouwing wordt gesloopt volgens circulaire principes, zodat het materiaal eventueel in een andere vorm, elders kan dienen als bouwstof of grondstof. Hiermee wordt een bijdrage geleerd aan een circulaire economie.

3.2.1.2 Conclusie
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Flevoland
Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de provincie Flevoland in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Gemeentelijke omgevingsplannen dienen aan deze regels te voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Hieronder zijn de voor de ontwikkeling relevante regels uit de omgevingsverordening opgenomen.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling
In de omgevingsverordening van de provincie Flevoland zijn regels opgenomen die gelden binnen het gehele grondgebied van de provincie Flevoland en regels die gebied specifiek zijn. Hieronder zijn de van toepassing zijnde artikelen opgenomen, gevolgd door een toelichting waarbij wordt ingegaan op de relatie met het project.

De projectlocatie heeft de volgende gebiedsaanwijzingen:
- Buiten het margegebied historische grondwaterverontreiniging. Voor ontwikkelingen in dit gebied dient GS een afschrift van een voorafgaande bodemonderzoek te ontvangen indien uit onderzoek blijkt dat voor één of meer verontreinigende stoffen de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt overschreden. Aangezien uit het bodemonderzoek blijkt dat dit niet het geval is het aanleveren van een afschrift van de resultaten van het bodemonderzoek aan GS niet aan de orde.
- Buiten windgebied: op een dergelijke locatie mogen geen nieuwe windmolens worden gerealiseerd en/of bestaande windmolens worden opgeschaald. Aangezien hier niet in wordt voorzien wordt aan de regels voldaan die hiervoor gelden.
- Gebied binnen de bebouwde kom. Voor het gebied binnen de bebouwde kom geldt een overstromingskans van 1/100 jaar. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen in artikel artikel 12.8 is

opgenomen. Vooralsnog is er geen aanleiding voor een nadere analyse. In paragraaf 5.18 wordt nader ingegaan op het aspect water.
- Luchthaven gelegen in de provincie Flevoland. Deze begrenzing is relevant voor het aanvragen tot het vaststellen of wijzigen van een luchthavenbesluit dan wel luchthavenregeling. De beoogde ontwikkeling voorziet hier niet in, zodat deze gebiedsaanwijzing niet relevant is voor de ontwikkeling.

Uit voorgaande gebiedsaanwijzingen volgen geen aandachtspunten voor de beoogde ontwikkeling. Voor zover relevant wordt aan de van toepassing zijnde regels voldaan.

3.2.2.2 Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels van de omgevingsverordening.

3.2.3 Flevolandse Woonagenda: woonwensen centraal

Wonen is voor iedereen belangrijk, daarom heeft de provincie Flevoland de Flevolandse woonagenda opgesteld. Hiermee worden activiteiten geagendeerd die eraan bijdragen dat het in Flevoland goed wonen is voor iedereen. Daarvoor is evenwicht nodig op de woningmarkt. In grote delen van Nederland, waaronder Flevoland is dat niet overal het geval: er is meer vraag naar woningen, dan dat er aanbod is. Om dit te verbeteren wordt in de Flevolandse woonagenda actiepunten beschreven die hieraan bijdragen.

In de provincie Flevoland is de afgelopen decennia structureel invulling gegeven aan het woonbeleid. De provincie is in staat gebleken om adequaat bij te dragen aan voldoende betaalbare goede woningen, zelfs voor huishoudens uit andere provincies. De provincie Flevoland vult haar woonbeleid in vanuit drie pijlers:

- Via Flevoland bouwt voor NL (project '100.000') faciliteert de provincie de bouwopgave. Samen met gemeenten zoekt zij naar mogelijkheden voor verstedelijking en kwantitatieve versnelling van de woningbouw.
- Wat is er nodig voor een kwalitatief goed woonaanbod met aandacht voor de kwaliteiten van wonen in Flevoland, de bestaande voorraad, betaalbaarheid, doelgroepen, woonwensen en duurzaamheid? Dat benoemt de provincie samen met gemeenten in de Flevolandse woonagenda.
- Via monitoring (goed bijhouden of doelen daadwerkelijk worden behaald) draagt de provincie bij aan eenduidige kennis en inzichten over de voortgang van het woonbeleid. De inzet van monitoring is op dit moment nog geen provinciaalbeleid.

<u>Duurzaamheid</u>
De ambitie is om woningen en hun woonomgeving aan te passen zodat deze maximaal bijdragen aan de energietransitie, circulaire gebiedsontwikkeling, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven:
- *Energietransitie*: Een woning met goede isolatie en zuinige installaties, vraagt beduidend minder energie voor haar verwarming dan een woning die dat niet heeft. Het is helemaal goed als de gevraagde energie dan ook nog uit hernieuwbare bronnen komt (bijvoorbeeld zon of wind). Gemeenten werken in dit kader aan 'transitievisies warmte' en maken die concreet in wijkuitvoeringsplannen. Ook de Regionale Energie Strategie geeft voor verschillende delen van Flevoland handvatten om de energietransitie in de gebouwde omgeving te realiseren.
- *Circulariteit*: Duurzaamheid betreft ook zuinig gebruik van materialen. Doel is om in 2050 een 100% circulaire economie te hebben. Dit kan door het beperken van de vraag, het gebruik van herbruikbare materialen, en de efficiënte inzet van grondstoffen. Dit leidt tot twee hoofdkeuzes: - waar mogelijk gebruik van hout en andere biobased materialen - verbindingen die ongeschonden los te maken zijn (en dus hergebruik). Circulaire gebiedsontwikkeling is een speerpunt van de provincie Flevoland. Zij is hiertoe nationaal pilotgebied Integraal Duurzaam Bouwen. Praktijk- en Innovatiecentrum Circulaire Economie Almere (PRICE) versterkt dit. Deze ontwikkelingen stemmen we op elkaar af.

- *Klimaatadaptatie*: Om in te spelen op het veranderende klimaat zijn aanpassing van de woon- en leefomgeving noodzakelijk. Dan gaat het vooral om hittebestendigheid en beperken van wateroverlast. Binnen lokaal beleid (bijvoorbeeld beheer openbare ruimte) krijgen deze noodzakelijke aanpassingen praktisch aandacht. Kennisdeling geeft meerwaarde.
- *Natuurinclusiviteit*: Naar de toekomst toe is behoud en ontwikkeling van biodiversiteit belangrijk. Ingrepen aan gebouwen kunnen hieraan bijdragen; de verbinding met de omgeving is van belang. Door natuurinclusief te bouwen houd je rekening met de natuur, de bodem, het water en het Flevolandse landschap. Bovendien dient een groene en prettige leefomgeving ook de Flevolandse woonkwaliteit.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen en een huisartsenpraktijk. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de vraag naar woningen en de zorg voor een kwalitatief goed woonaanbod binnen de provincie. De beoogde woningen zijn een mix smalle, grotere en senioren rijwoningen. Zo voorziet het plan in woningen voor verschillende doelgroepen, met mogelijkheden voor doorstroming binnen de wijk. Wat betreft energie en circulariteit wordt de bestaande bebouwing gesloopt volgens circulaire principes, zodat het materiaal eventueel in een andere vorm, elders kan dienen als bouwstof of grondstof. Daarnaast voldoen de woningen aan de BENG eisen. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de energietransitie en duurzaamheid. In het plan worden diverse klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Zo worden de bergingen hoogstwaarschijnlijk voorzien van sedumdaken, worden de parkeerplaatsen voorzien van half-openverharding, worden wadi's aangelegd en wordt veel groen aangelegd. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van wateroverlast, waarbij zowel een teveel als een tekort aan water een rol speelt, maar ook het voorkomen van hittestress. Het nieuwe groen levert ook een positieve bijdrage aan het aspect natuurinclusiviteit. In dat kader wordt ook de groene houtwal aan de oostzijde van het projectgebied behouden. Dit geldt ook voor de bomen aan de westzijde. Daarnaast worden nestkasten geplaatst in de woningen. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op natuurinclusief bouwen.

3.2.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Flevolandse Woonagenda en draagt bij aan een goed kwalitatief woningaanbod.

3.2.4 Flevolandse Energieagenda

Flevoland heeft een voorloperspositie in de energietransitie in Nederland. Met name op het gebied van de productie van duurzame energie levert Flevoland een omvangrijke bijdrage aan de verduurzaming van de energievoorziening. De ambitie van de Flevolandse Energieagenda is als volgt:

- Een volwaardige bijdrage leveren aan de landelijke doelstellingen voor CO_2-reductie. De provincie wil de kracht en kansen van Flevoland benutten om hier een bijdrage aan te leveren.
- Bijdragen aan een CO_2-neutrale energievoorziening in Flevoland in 2050, naar draagkracht en mogelijkheden van de verschillende partners.
- Omdat 2050 nog wel erg ver weg is formuleert de provincie een tussenambitie, in lijn met de ambitie van het Rijk: De ambitie is er om in 2030 voor 50% te voorzien in CO_2-neutrale energievoorzieningen.
- De opgave zodanig oppakken dat de Flevolandse burgers en bedrijven rechtstreeks zijn gebaat bij de aanpak, in termen van het beheersen van de energie - lasten en nieuwe werkgelegenheid en economie.

3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

<u>Uitvoeringsprogramma nieuwbouwwoningen</u>

De ambitie is dat op een zo kort als mogelijk termijn alle nieuwbouw zonder aardgasaansluiting wordt gerealiseerd. Waar dit op dit moment nog niet mogelijk is worden woningen 'aardgasvrij-ready' opgeleverd. Daarnaast dient het elektriciteitsverbruik 'groen' te zijn. In dit geval wordt de bebouwing niet voorzien van een gasaansluiting, zodat invulling wordt gegeven aan de ambities van de energieagenda. De woningen zullen

voldoen aan de BENG eisen waarbij de energievraag geminimaliseerd wordt en energie (deels) duurzaam wordt opgewekt met zonnepanelen.

3.2.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de Flevolandse Energieagenda.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

De ambitie is dat Lelystad in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterkte stad met 100.000 inwoners is. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én onderscheidende regionale positie. Thema's die hierbij centraal staan, zijn:

1. Versterken urbanisatie.
2. Versterken maatschappelijke kracht.
3. Gedeeld eigenaarschap voor de gezamenlijke opgave in Lelystad.

Naast deze gestelde grote opgaven spelen ook de volgende opgaven in de fysieke leefomgeving van Lelystad:

- Energie: energietransitie door de stad aardgasvrij en energiezuinig te maken.
- Economie: transitie naar een meer circulaire economie.
- Natuur en landschap: ecologische kwaliteit verbeteren.
- Klimaatadaptatie: openbare ruimte klimaatrobuust maken.
- Bodem: omgaan met bodemdaling.
- Mobiliteit en bereikbaarheid: verduurzamen mobiliteit, overlast doorgaand vrachtverkeer tegengaan.
- Cultureel erfgoed: beschermen en behouden jonge monumenten van Lelystad.
- Landbouw: toekomstbestendig maken.

De ruimtelijke hoofdprincipes van Lelystad hebben haar identiteit bepaald en bepalen het ruimtelijk DNA van de stad. Deze principes vormen het wezen van Lelystad en zijn overal in de stad herkenbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van brede, groene dreven, ongelijkvloerse kruisingen tussen auto en fiets, groen omzoomde buurten en collectieve woonhoven. Lelystad is trots op dit verleden en wil deze principes benutten voor de toekomst. In het Ruimtelijk Raamwerk Lelystad worden zeven principes genoemd. Voor de omgevingsvisie zijn deze zeven principes samengevat tot drie ruimtelijke hoofdprincipes:

- Ruimtelijk hoofdprincipe 1: Stad en landschap zijn verweven.
- Ruimtelijk hoofdprincipe 2: Functies zijn gescheiden.
- Ruimtelijk hoofdprincipe 3: Wijken zijn herkenbaar.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 48 woningen een huisartsenpraktijk. De ontwikkeling sluit aan op diverse opgaven in de fysieke leefomgeving van Lelystad. Wat betreft de opgave 'energie' wordt voorzien in bebouwing die aardgasloos wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt aangesloten op de opgave 'klimaatadaptatie'. De openbare ruimte wordt klimaatrobuust gemaakt door de plaatsing van wadi's en het aanleggen van groen. Bij de parkeerplaatsen wordt hier op ingespeeld door half-openverharding toe te passen.

Ontwikkelen, bouwen en wijkvernieuwing gaan in Lelystad altijd samen met de ontwikkeling van natuur. Dit levert onderscheidende, groene woonmilieus op, uniek in de MRA. Lelystad biedt onder andere ruimte voor nieuwe woonlandschappen, groen en duurzaam bouwen en ruimte voor collectief. Lelystad heeft een transitie in gang gezet waarbij de gezondheid in de buurten centraal komt te staan (in plaats van de zorg). Binnen de

nieuwe buurtaanpak wordt deze transitie in de zorg aangepakt in combinatie met de andere maatschappelijke thema's, zoals energietransitie, circulaire economie en duurzaamheid, groot onderhoud, klimaatadaptatie, gedeeld eigenaarschap en veiligheid. Centraal staat het concept 'positieve gezondheid'. De beoogde ontwikkeling past bij het voornemen van de gemeente Lelystad om ruimte te bieden voor groen en duurzaam bouwen maar ook het centraal komen te staan van gezondheid in buurten. Met het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen en te voorzien in groen en natuurinclusieve maatregelen draagt de ontwikkeling op verschillende vlakken positief bij aan de gezondheid van inwoners. In paragraaf 5.5 van deze GoFlo wordt verder ingegaan op het aspect gezondheid.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de opgaven die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van Lelystad.

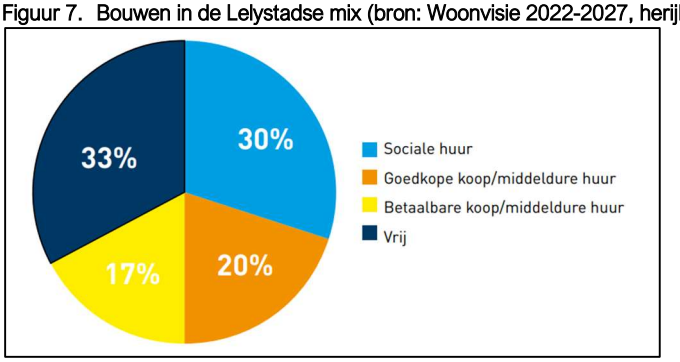
3.3.2 Woonvisie 2022-2027 Lelystad herijkte Woonvisie versie 2024

In maart 2022 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2022-2027 vastgesteld. Bij die vaststelling is afgesproken om de Woonvisie tussentijds te vernieuwen. Op 15 oktober 2024 heeft de gemeenteraad de aangepaste versie van de Woonvisie vastgesteld. In de herijking zijn de nieuwe beleidsontwikkelingen en de gemaakte landelijke en regionale afspraken verwerkt.

In de Woonvisie is omschreven dat Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, ernaar streeft in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad te zijn met 120.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie. De gemeente zet in op een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten en de schaapsprong met 40.000 woningen mogelijk te maken. De gemeente wilt de variatie in het woningaanbod in de bestaande wijken bevorderen, zodat diverse wijken ontstaan met woningen die tegemoetkomen aan de wensen en mogelijkheden van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend, zelfstandig en onafhankelijk versus meer collectief.

De bestaande woningvoorraad in Lelystad bestaat op dit moment voor ruim 80% uit eengezinswoningen. Uit de in het kader van de woonvisie uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan verschillende typen en segmenten woningen, voor onder andere gezinnen, 65+ huishoudens en huishoudens met hoge inkomens. Naast het bedienen van deze doelgroepen is het belangrijk om de diversiteit aan woningen in Lelystad te vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan betaalbare koop en (sociale) huur woningen wordt de doorstroming belemmerd. Dit houdt in dat er naast voldoende woningen voor mensen met een hoger inkomen, ook voldoende woningen dienen te zijn voor mensen met een beperkter inkomen. Om een groter aandeel betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren is besloten dat bij alle grotere woningbouwplannen een mix van alle prijsklassen gerealiseerd moet worden.
Om deze diversiteit in de samenleving te bevorderen zet de gemeente in bestaande woongebieden in op een variatie in het woningaanbod in iedere wijk. Dit wordt gedaan door te bouwen in de Lelystadse mix, een mix met alle prijsklassen, en een hoog percentage appartementen in de nieuwbouw dan wel in projecten te realiseren. In onderstaand figuur is de Lelystadse mix weergegeven. Met als strategie om aan te sluiten bij de bestaande wijk en toevoegen wat er nog niet is. Zo blijft het voor starters en middeninkomens betaalbaar om een huis te kopen, is doorstroming binnen de eigen wijk mogelijk, wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden. In kleinere woningbouwplannen (minder dan 50 woningen) kan - mits het college akkoord gaat - worden afgeweken van de Lelystadse mix.

Figuur 7. Bouwen in de Lelystadse mix (bron: Woonvisie 2022-2027, herijkte woonvisie versie 2024)



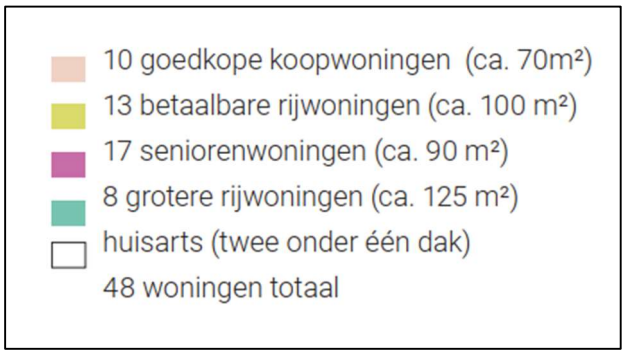
Lelystad stelt zichzelf meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen. Het kan zijn dat hiervoor woningen worden toegevoegd aan bestaande wijken (verdichting). Dit wordt gedaan met oog voor de omgeving en in samenspraak met omwonenden door hen vanaf de kaderstelling te betrekken bij de invulling van die locatie. Voldoende groene delen en openbare voorzieningen worden behouden.

Duurzaamheid

Lelystad staat voor een grote duurzaamheidsopgave. De woningvoorraad in de stad moet voorbereid worden op steeds extremere weersomstandigheden ten gevolgde van de wereldwijde klimaatverandering. Dit is belangrijk, omdat fossiele brandstoffen veel schade aan het milieu veroorzaken, uiteindelijk opraken en de risico's op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering alleen maar toenemen. Dit betekent nogal wat voor de manier waarop we onze woningen en gebouwen van energie voorzien, maar ook voor de manier waarop we bouwen, de stad inrichten en hoe we omgaan met mobiliteit. In Lelystad is aardgas een belangrijke energiedrager. Om woningen af te koppelen is een alternatief nodig welke aangeboden kan worden.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 koopwoningen en een huisartsenprakijk. Door het toevoegen van goedkope en betaalbare koopwoningen wordt de doorstroming bevorderd. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij hetgeen in de woonvisie is beoogd. Voor de ontwikkeling is echter door het college besloten dat niet hoeft te worden voorzien in sociale huurwoningen. Op dat punt wordt daarom afgeweken van de Lelystadsemix. Deze mogelijkheid is opgenomen in de woonvisie, zodat het plan wel degelijk voldoet aan de uitgangspunten van het beleid. De verdeling van de woningen is als volgt:



Daarnaast wordt de bebouwing gasloos gerealiseerd. Het beoogde plan sluit aan op het streven om voldoende groene delen te behouden, het plan krijgt namelijk een groen karakter, zie ook paragraaf 4.1.

3.3.2.2 Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050

De Kadernota Transitievisie Warmte Lelystad is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met verschillende vakdisciplines van de gemeentelijke organisatie én met externe professionele stakeholders. De transitie naar een aardgasvrij energiesysteem wordt omschreven als een van de grootste fysieke opgaven sinds de tweede wereldoorlog. Het is niet mogelijk om het energiesysteem in één keer om te bouwen. Dit zal gefaseerd per wijk gedaan moeten worden om vervolgens de juiste alternatieven te kiezen. Op basis van de Transitievisie krijgen inwoners en ondernemers duidelijkheid over het moment waarop hun woning, bedrijfsgebouw of andere gebouwen aan de beurt zijn en welk handelingsperspectief er is tot het moment dat de wijk wordt aangepakt.

Energieneutraal 2025
In het raadsprogramma 2014 – 2018 “Lelystad transformeert!” is de doelstelling geformuleerd dat Lelystad in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. In het raadsprogramma 2018-2022 “Lelystad, een sprong voorwaarts” is deze doelstelling opnieuw vastgesteld en is de opgave om op termijn de transitie door te maken naar een aardgasvrij energiesysteem onderkend. Voor nieuwbouw is vooruitlopend op de landelijke wetgeving benoemd dat deze honderd procent aardgasvrij wordt en dat bij lopende projecten wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om alsnog een andere energiebron in te zetten dan aardgas.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling
Woningen
In Lelystad is aardgas een belangrijke energiedrager. In 2017 waren ±28.000 van de ±33.000 woningen aangesloten op het aardgasnet. Samen gebruikten deze woningen ongeveer 33 miljoen kubieke meter aardgas. In woningen wordt aardgas gebruikt voor het verwarmen van de woning, het verwarmen van tapwater (douche, bad, afwas) en voor het gasfornuis. Hiervoor zal een alternatief aangeboden moeten worden voor het aardgas afgekoppeld kan worden. De overige woningen zijn aangesloten op het warmtenet van Vattenfall of het warmtenet van Ennatuurlijk. Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn 48 woningen beoogd. De woningen worden niet voorzien van aardgasaansluitingen. De woningen worden verwarmd en gekoeld door middel van een luchtwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming. Met voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve een bijdrage geleverd aan een energieneutraal 2025.

Maatschappelijk vastgoed en sportvoorzieningen
Voor het maatschappelijk vastgoed zijn terugverdientijden op investeringen erg afhankelijk van het gebruik van de gebouwen. Voor sportlocaties zijn voor het verduurzamen van warmtapwater op piekmomenten (trainingen en wedstrijddagen) grote investeringen nodig die niet binnen de exploitatietermijnen terug te verdienen zijn. In overleg met provincie en buurgemeenten wordt onderzocht op welke wijze de zogenaamde onrendabele top gefinancierd kan worden. De voorgenomen ontwikkeling bestaat naast de woningen ook uit een huisartspraktijk. De huisartsenpraktijk wordt niet voorzien van een aardgasaansluiting. Bij de verdere planuitwerking wordt de energievoorziening van de huisartsenpraktijk verder uitgewerkt. Naar alle waarschijnlijkheid wordt ook hier gebruik gemaakt van een luchtwarmtepomp.

3.3.3.2 Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050.

3.3.4 Nota Parkeernormen Lelystad 2023

Bij de toetsing van bouwplannen worden parkeernormen gebruikt om te kijken hoeveel parkeerplaatsen er voor de nieuwe ontwikkeling moeten komen. Het hanteren van en vasthouden aan parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen is van groot belang om vraag en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De openbare ruimte is schaars en de gemeente wilt die schaarse ruimte vooral benutten voor het verbeteren van de leefomgeving. Alleen als het parkeren opgelost is, wordt een omgevingsvergunning verstrekt. In de Nota Parkeernormen Lelystad zijn de in Lelystad geldende parkeernormen opgenomen.

Uitgangspunt is daarom dat de parkeervraag van een ontwikkeling niet wordt afgewenteld op het openbare gebied in de omgeving of in ieder geval geen problemen veroorzaakt in de openbare ruimte in de omgeving. Wat betreft de invulling van de parkeereis wordt de volgende afweging gemaakt (in volgorde):

1. Op eigen terrein.
2. Op een nabijgelegen perceel.
3. In de openbare ruimte (nieuw te realiseren plaatsen).
4. In de openbare ruimte (gebruik restcapaciteit).

3.3.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 48 woningen en een huisartspraktijk. Het parkeren vind bij de beoogde ontwikkeling plaats in enkele parkeerkoffers, dicht bij de woningen. Door voldoende parkeerplaatsen bij de huisartspraktijk te realiseren wordt tegengegaan dat buiten het projectgebied geparkeerd wordt. De woningen worden voorzien van bergingen waar de fietsen kunnen worden gesteld. Bij de huisartspraktijk wordt tevens voorzien in voldoende fietsparkeerplekken. In de Nota Parkeernormen Lelystad 2023 zijn parkeernormen opgenomen voor zowel de auto als de fiets. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het aspect mobiliteit en parkeren.

3.3.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen Lelystad 2023.

4 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

4.1 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Bij het toedelen van functies aan locaties in het Omgevingsplan moet de landschappelijke kwaliteit worden meegenomen (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet).

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en gemeente hebben hierdoor vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Eén van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen betreft het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 van het Bkl).

In de NOVI (zie ook paragraaf 3.1.1) is vastgelegd dat het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten onderdeel is van de nationale belangen. Sommige landschappen zijn zo waardevol dat ze extra beschermd worden, zoals het Groene Hart. In de omgevingsvisie van de provincie en gemeente kan ingegaan worden op de kwaliteit van het landschap en hoe dit kan worden behouden en versterkt.

Daarnaast is het van nationaal belang om de kernkwaliteiten van stad en land te borgen. Op provinciaal niveau betreft de stedenbouwkundige kwaliteit bijvoorbeeld de grens tussen het open landschap en de verstedelijking. Met beleid voor ruimtelijke kwaliteit kan dit worden beschermd. Op gemeentelijk niveau gaat stedenbouwkundige kwaliteit over bijvoorbeeld de hoofdstructuur van een stad. Stedenbouwkundige kwaliteit wordt afgewogen bij de keuze voor een ontwikkellocatie en de stedenbouwkundige invulling.

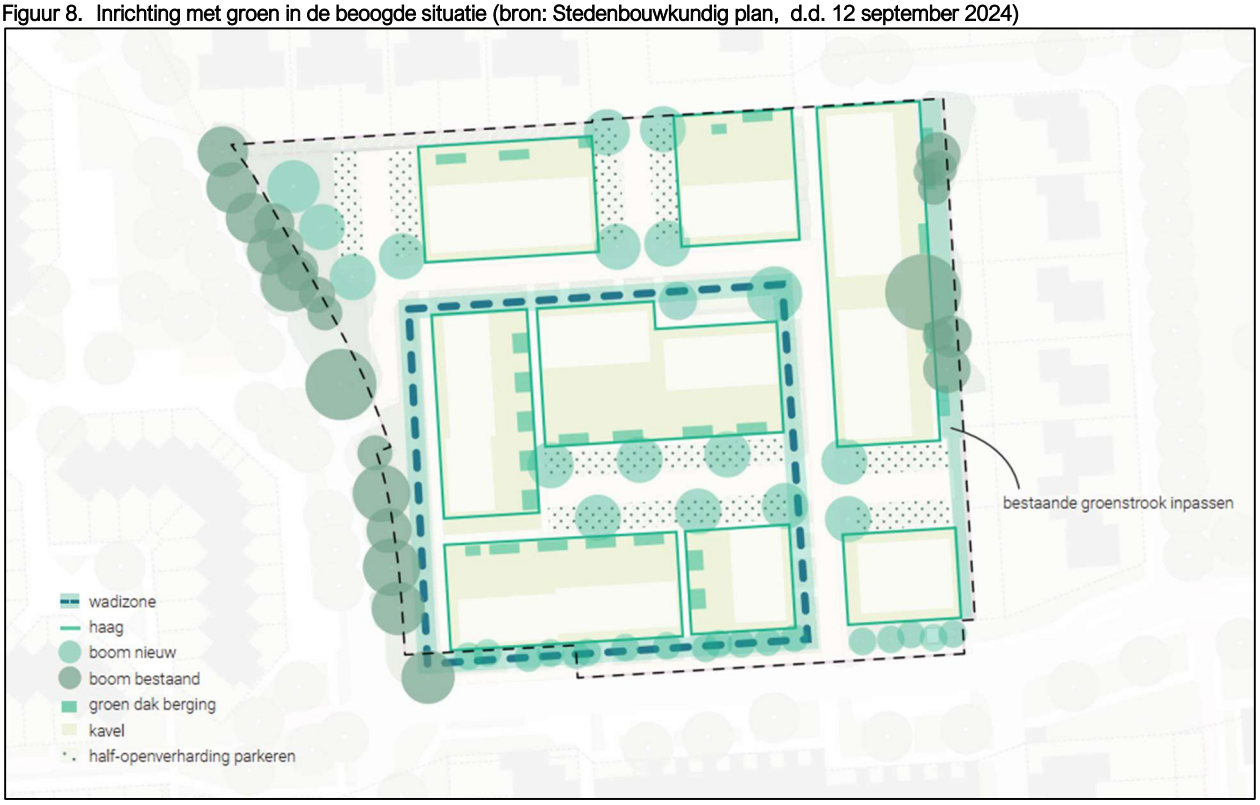
Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen en een gebouw met daarin maximaal twee huisartsenpraktijken. Alle woningen zijn grondgebonden rijwoningen en krijgen de beschikking over een tuin. De mix van woningen bestaat uit smalle, grotere en senioren rijwoningen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd door SVP en Clave Vastgoed. Op basis van deze verkenning is het huidige stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen. In het ontwerp is uitgegaan van een compacte verdichting die past bij de opzet van de wijk Karveel. Het plan volgt een heldere, orthogonale structuur met een erfachtige openbare ruimte met groen karakter. Het stedenbouwkundig plan reageert op verschillende manieren op de omgeving. Een rand met lagere bebouwing 'zoomt' de bestaande achtertuinen af. Zo ontstaan nieuwe voorkanten richting het projectgebied. Een vrij liggend en alzijdig bouwblok ligt in de zuidwesthoek van het plan. Dit bouwblok ligt rondom in het groen, maar markeert tegelijkertijd de hoek Karveel 39-Karveel 42 en de entrees van het projectgebied. De bestaande groenzones aan de west- en oostzijde van het plan worden ingepast. De westzone blijft gehandhaafd in de openbare ruimte. De oostzone wordt voor een groot deel privégebied. Een nieuwe groen-blauwe structuur wordt toegevoegd rondom het bouwblok. De bestaande gemengde haag aan Karveel 39 kan hier onderdeel vanuit maken.

De huisartsenpraktijk heeft een plek gekregen aan Karveel 39, waaraan al meerdere maatschappelijke buurtfuncties liggen. Het bestaande opgaande groen aan de westzijde en aan de oostzijde is ingepast in het plan. De locaties van de bestaande inritten van Triade worden min of meer gehandhaafd voor de twee nieuwe entrees van het projectgebied.

Het parkeren vindt geclusterd plaats in enkele parkeerkoffers, op korte loopafstand van de woningen. In de parkeertelling is rekening gehouden met dubbelgebruik voor gebruikers van de huisartsenpraktijk. Door voldoende parkeerplaatsen bij de huisarts te realiseren wordt tegengegaan dat buiten het projectgebied geparkeerd wordt. Bij de huisarts wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplekken. In paragraaf 5.8 wordt nader op het aspect verkeer en parkeren ingegaan.

Figuur 8. Inrichting met groen in de beoogde situatie (bron: Stedenbouwkundig plan, d.d. 12 september 2024)



Conclusie
Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

4.2 RUIMTELIJKE KWALITEIT / BEELDKWALITEIT / ARCHITECTUUR / WELSTAND

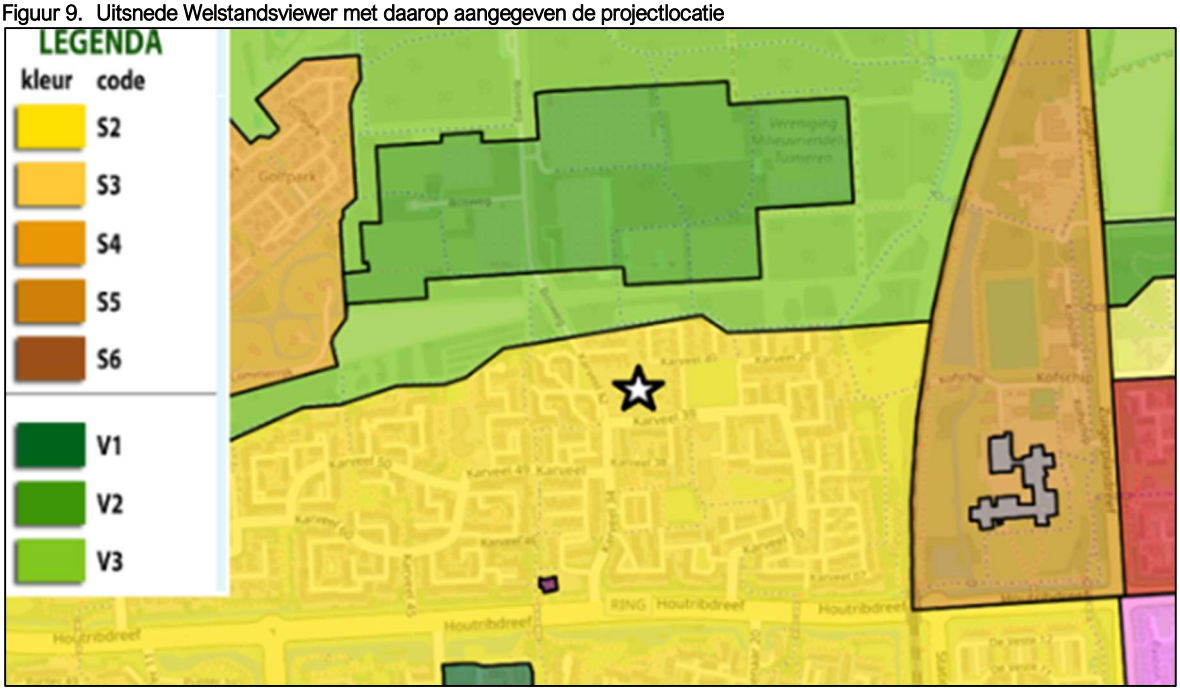
Algemeen
Artikel 22.28 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

Welstandsnota Lelystad geeft ruimte Kwaliteit
Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van Lelystad. Eén van de kaders van de Woningwet, waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden, is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebiedseigen objectgerichte welstandscriteria.

Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen voor het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In onderstaand figuur een uitsnede van de welstandsviewer van de gemeente Lelystad opgenomen waarbij de projectlocatie middels een ster is weergegeven.

Figuur 9. Uitsnede Welstandsviewer met daarop aangegeven de projectlocatie



De projectlocatie is in cluster- en woonerfwijken met de code S2 gelegen. Het welstandsniveau ter plaatse van de projectlocatie is stedenbouwkundige / beperkte welstand. In gebieden met stedenbouwkundige welstand is de stedenbouwkundige samenhang van complexen en straatbeelden essentieel. Het welstandsbeleid richt zich op de voorkanten van bouwwerken en bouwblokken en op de naar de weg en openbaar groen gerichte zijkanten. De achterkanten zijn welstandsvrij. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een blok of een ensemble van blokken worden beoordeeld in relatie met de aanpalende blokken en met het oog op de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving. In beleid zijn de volgende hoofdzaken vastgelegd:

<u>Welstandscriteria cluster- en woonerfwijken (S2)</u>
Plaatsing
- Nieuwbouwplannen en verbouwingen (aan- en uitbouwen, dakopbouwen, overige bijgebouwen) moeten de ruimtelijke samenhang in de straat en de directe woonomgeving ondersteunen.

Hoofdvorm
- Het volume van aan- , uit- en dakopbouwen en andersoortige bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daar in architectonische zin bij passen.

Gevelaanzicht
- Gebouwen moeten qua gevelopbouw en architectuur passen bij de overige bebouwing in het erf of de straat.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materiaal- en kleurgebruik voor bebouwing dient te passen bij de soortgelijke bebouwing in de omgeving en dient een duurzaam karakter te hebben.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw.

Hieronder zijn de vier beeldkwaliteitsprincipes uitgewerkt voor de beoogde ontwikkeling.

Principe 1: twee sferen
In het plan zijn twee deelgebieden: 'Blok' en 'Zoom' te onderscheiden die enigszins bij elkaar passen maar toch verschillend zijn van elkaar. Door dit onderscheid te maken komt een fijne beperkte mix van architectuur in het plan. De twee gebieden hebben een typologisch verschil (lage ten opzichte van een hoge goot) en zorgen hiermee voor een asymmetrisch straatprofiel. De principes voor de gebieden zijn hieronder weergegeven.

Zoom:

- rood-bruine baksteen;
- lage goot;
- verbijzonderingen: luifel boven de deur en metselwerkdetails;
- antraciet dakpan;
- haag als erfafscheiding.

Blok:

- lichtbruine baksteen;
- hoge goot;
- verbijzonderingen: doorgestoken dakkapellen en metselwerkdetails;
- antraciet dakpan;
- pergola en haag als erfafscheiding;
- bij het Blok is de pergola op de koppen van het bouwblok de hoek omgezet.

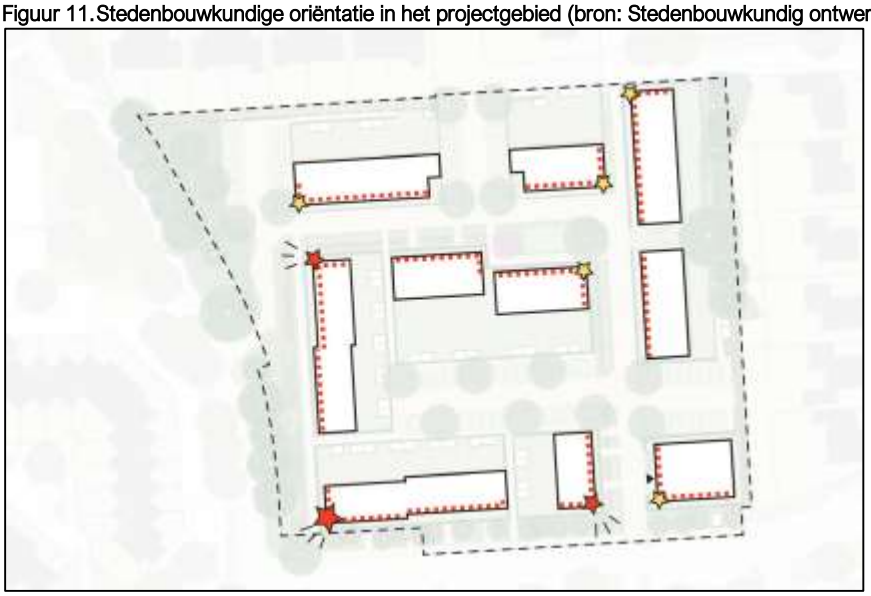
Figuur 10.Twee sfeergebieden binnen het projectgebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 12 september 2024)



Principe 2: stedenbouwkundige oriëntatie
De woningen staan met hun voorkant aan de straat of aan het voetpad. Enkele plekken, zoals weergegeven in onderstaand figuur met een gele of rode ster, hebben een meer overhoekse oriëntatie en vragen dus om extra aandacht voor de kopgevel. Er zijn twee orden van accenten. Eerste orde accenten (weergegeven met rode ster) zijn te vinden bij de entree van het plan aan de rondgaande weg. Hier hebben de woningen een

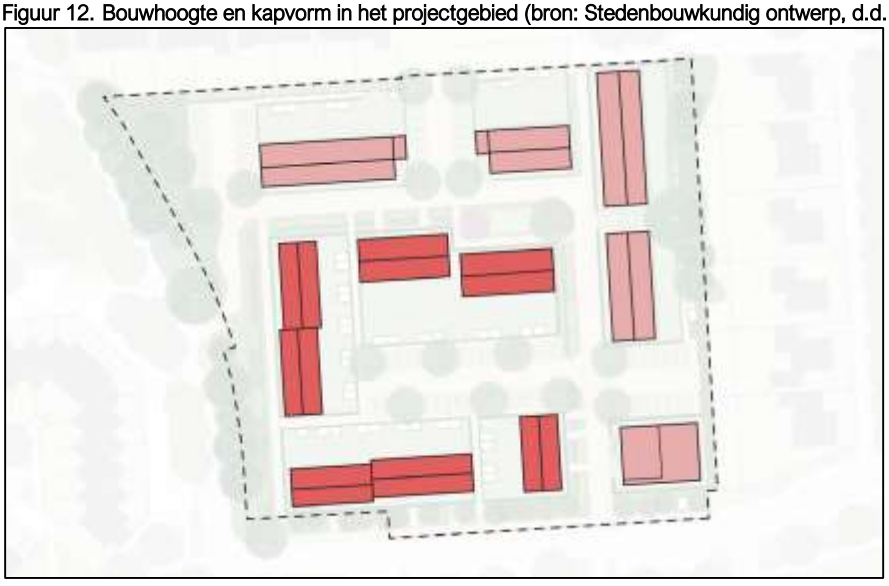
volume-accent op/aan de woning, zoals doorgestoken dakkapel. De voordeur zou hier bijvoorbeeld ook in de kopgevel kunnen komen. Tweede-orde accenten (aangegeven met gele sterk) zijn op een aantal overige interessante hoeken te vinden. Woningen hebben hier tenminste gevelopeningen en metselwerkdetails.

Figuur 11.Stedenbouwkundige oriëntatie in het projectgebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 12 september 2024)



Principe 3: bouwhoogte en kapvorm
Bebouwing in de Zoom is één laag met langskap en bebouwing in het Blok is twee lagen met langskap. De huisarts is mogelijk één of twee laags. In geval van eenlaags in de basis één laag plat, maar bij een tweede laag iets terugliggend. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter.

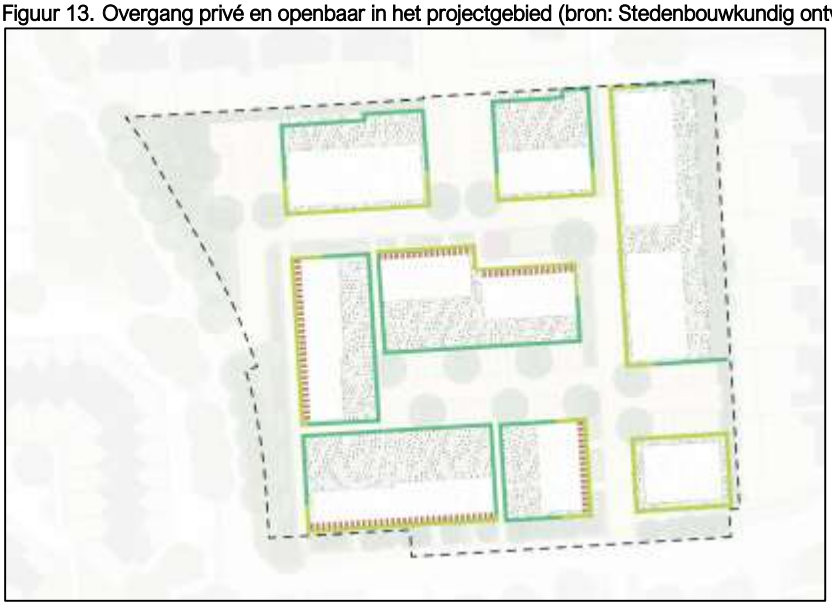
Figuur 12. Bouwhoogte en kapvorm in het projectgebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 12 september 2024)



Principe 4: overgang openbaar-privé
In de basis is uitgegaan van groene erfafscheidingen tussen openbaar en privé. Aan de voorzijde komt een lage haag en aan de achterzijde een begroeid hekwerk. De woningen in het Blok hebben aan de voorzijde naast een lage haag een mee ontworpen pergola voor extra verblijfskwaliteit. Op de pergola-constructie kan

begroeiing omhoog klimmen. Zo ontstaat een groene en gelaagde overgang van de woning, pergola, haag, wadi naar het pad.

Figuur 13. Overgang privé en openbaar in het projectgebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 12 september 2024)



Materialisering
Materialisatie van het erf is helder en eenduidig en wordt bij voorkeur uitgevoerd in gebakken klinkers. De parkeervakken worden uitgevoerd in half-open verharding. Er moet rekeningen gehouden worden met een uitstapstrook van volledig dichte materialen tussen de parkeervakken

Hierna zijn enkele referenties weergegeven waarmee de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing wordt weergegeven.

Figuur 14. Referenties beeldkwaliteit bebouwing (bron: stedenbouwkundig plan, d.d. 12 september 2024)



Conclusie
De beoogde ontwikkeling zorgt voor voldoende ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

Algemeen

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Monumenten

De aanwijzing van rijksmonumenten is opgenomen in de Erfgoedwet en deze monumenten zijn daarmee wettelijk beschermd. In een Omgevingsplan kan een rijksmonument worden opgenomen, maar dit is door de bescherming op grond van de Erfgoedwet niet verplicht. In een Omgevingsplan dienen voor alle beschermde monumenten regels te zijn opgenomen om de omgeving van het beschermde monument te beschermen.

In de periode tot eind 2029 geldt een overgangsfase voor gemeentelijke monumenten. Na de overgangsfase worden alle gemeentelijke monumenten beschermd in een Omgevingsplan. Tot die tijd kunnen gemeentelijke monumenten ook beschermd worden via een erfgoedverordening.

Archeologische monumenten

In een omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Een archeologische onderzoeksplicht in het Omgevingsplan regelt bijvoorbeeld wanneer archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en aan welke eisen dit moet voldoen. In beginsel is een project kleiner dan 100 m² vrijgesteld, maar in een Omgevingsplan kan een andere vrijstellingsgrens worden vastgelegd.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen

Zowel het Rijk, de provincie als een gemeente kan een stads- of dorpsgezicht met een bijzonder cultuurhistorisch karakter aanwijzen voor bescherming. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht zijn de rechtsgevolgen niet gelijk aan die van een gemeentelijk beschermd gezicht. Vergunningsvrij bouwen is in een Rijksbeschermd stadsgezicht bijvoorbeeld ingeperkt. Een landschappelijk waardevol gebied kan beschermd zijn als cultuurlandschap.

Roerend of immaterieel erfgoed

In de Omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld aan roerend of immaterieel erfgoed als dit erfgoed direct of indirect voorwerp kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels voor een haven met historische schepen. Of het toedelen van een functie aan een locatie die samenhangt met een (lokaal) volksgebruik dat wordt aangemerkt als immaterieel cultureel erfgoed.

Werelderfgoed

Naast de bescherming van erfgoed via de regels in artikel 5.130, is in artikel 5.131 voorzien in een specifieke regel voor het werelderfgoed. Een Omgevingsplan dient regels te bevatten voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Daarbij geldt dat een ontwikkeling in een betreffende gemeente invloed kan hebben (bijv. hoogbouw) op de universele waarde van werelderfgoed in een omliggende gemeente.

Relatie tot ontwikkeling
Conform het bestemmingsplan “Boeier – Karveel” (welke onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het “Omgevingsplan gemeente Lelystad”) geldt ter plaatse van de projectlocatie geen dubbelbestemming voor archeologie of cultuurhistorische waarden. In de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen dat op 5 november 2002 de Gedeputeerde Staten van Flevoland een lijst heeft vastgesteld waarop voor de gemeente Lelystad gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie zijn uitgesloten. Het betreft onder andere plangebieden in de bestaande stad, waar de bodem in het verleden reeds geheel verstoord is geweest als gevolg van bouwactiviteiten. De projectlocatie is binnen de bestaande stad gelegen, waardoor een onderzoek naar archeologische waarden niet benodigd is.

De bebouwing ter plaatse van de projectlocatie is daarnaast niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijk beschermd monument. De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht en is niet gelegen binnen een molenbiotoop, zodat deze onderwerpen niet verder om aandacht vragen.

Conclusie
In het kader van het aspect cultuurhistorie, monumenten en archeologie is sprake van een *etfal*.

4.4 DUURZAAMHEID EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

4.4.1 Klimaat en energietransitie en natuurinclusief bouwen

Algemeen
Beleid Rijk
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze GoFlo) zijn de ambities van het Rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het Rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.
- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Beleid Provincie
Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma
De provincies stellen beleidsdoelen op in hun Omgevingsvisies ten aanzien van de risico’s van de klimaatverandering en energietransitie. In hoofdstuk 3 van deze GoFlo zijn deze doelen reeds aan bod gekomen, zoals in paragraaf 3.2.1 en 3.2.4. Kort samengevat is een van de belangrijkste doelen het afsluiten van het gas. Voor een verdere beschrijving van deze doelen verwezen naar het provinciaal en gemeentelijk beleid van deze GoFlo.

Omgevingsverordening en instructieregels

In de Omgevingsverordening kan de provincie dwingende bepalingen opgenomen hebben waaraan gemeenten in het omgevingsplan moeten voldoen. Dit noemt men instructieregels.

Beleid waterschap
Ook het waterschap kan regels vastleggen in haar verordening en bijbehorende beleidsregels waaraan getoetst dient te worden. In dit geval gelden de regels van het Waterschap Zuiderzeeland. In paragraaf 5.13 is nader ingegaan op het beleid van het waterschap.

Omgevingsplan gemeente
De gemeente stelt normen en regels vast in het omgevingsplan waaraan getoetst dient te worden. Deze normen kunnen ook betrekking hebben op klimaatadaptatie en energietransitie. De normen worden vervat als omgevingswaarden in het omgevingsplan. Vooralsnog zijn in het omgevingsplan geen regels met betrekking tot duurzaamheid opgenomen. Wel beschikt de gemeente over duurzaamheidsbeleid.

Kadernota Duurzaamheid Lelystad
Duurzaamheid leeft, op allerlei niveaus: bij inwoners, bedrijven, instanties én overheden. Er zijn allerlei initiatieven van inwoners en bedrijven, die duurzaamheid zien als een kans en hierin willen investeren. De overheid voelt de urgentie om hier een actieve rol in te spelen. Het beleid van Lelystad focust op zes speerpunten:

- Energie; meer energiebesparing en meer duurzame energie;
- Afval en Circulaire economie; meer scheiden, minder restafval en van afval naar grondstof;
- Voedsel; meer consumptie van gezonde lokale producten en minder voedsel weggooien;
- Fysieke leefomgeving; duurzame gebiedsontwikkeling, milieuvriendelijk beheer in een groene, biodiverse stad;
- Mobiliteit: minder en schonere mobiliteit;
- Onderwijs en Ondernemen; versterken van de (duurzame) basis in het onderwijs, samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bij duurzame innovatie en meer maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Energieneutraal
Lelystad is op weg naar energieneutraal in 2025. Hiervoor moet allereerst de vraag naar energie zo veel mogelijk beperkt worden en beperkt blijven, ten tweede is de ambitie om duurzame energie te gebruiken. Ten slotte wordt fossiele brandstof zo schoon en efficiënt mogelijk gebruikt. Om te komen tot een vermindering van de uitstoot van CO_2 is van belang het energieverbruik te verminderen en de resterende energievraag duurzaam op te wekken. Duurzame energie wordt opgewerkt zonder fossiele brandstoffen en zonder radioactieve stoffen (kernenergie) en bestaat bijvoorbeeld uit zonne-energie en windenergie.

Relatie tot ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief uitgevoerd. Hierbij gaat het om het voorkomen van wateroverlast, waarbij zowel een teveel als een tekort aan water een rol speelt, en het voorkomen van hittestress. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente. Onder andere de volgende maatregelen worden genomen: de bergingen hebben sedumdaken, de parkeerplaatsen hebben half-openverharding en er komen groene hagen. Water blijft zoveel mogelijk in het projectgebied. Daarnaast wordt het aanwezige groen zoveel mogelijk behouden als foerargeergebied voor vogels en wordt groen toegevoegd. Daarnaast worden diverse maatregelen genomen op woningniveau, zoals het realiseren van nestkasten.

Conclusie
In het kader van het klimaat en energietransitie is sprake van een *etfal*.

4.5 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de ‘laddertoets’ genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel’ zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stede- lijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
    a. de regels van hoofdstuk 5;

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De grens voor het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking ligt bij wonen op het toevoegen van 11 woningen of meer en bij bedrijven op het toevoegen van een brutovloeroppervlak van 500 m^2 of meer. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van meer dan 11 woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Derhalve dient de Ladder doorlopen te worden. De stedelijke ontwikkeling kan gekwalificeerd worden als ‘voldoende substantieel’. Hierdoor moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. Voor de huisartsenpraktijk geldt dat deze ten opzichte van de huidige planologische situatie reeds is toegestaan. Hiervoor hoeft de ladder derhalve formeel niet doorlopen te worden.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen. De woningen zijn een mix smalle, grotere en senioren rijwoningen. Zo voorziet het plan in woningen voor verschillende doelgroepen, met mogelijkheden voor doorstroming binnen de wijk. Uit de woonvisie 2022-2027 Lelystad is gebleken dat er behoefte is aan verschillende typen en segmenten woningen voor onder andere gezinnen, 65+ huishoudens en huishoudens met hoge inkomens. Naast het bedienen van deze doelgroepen blijkt uit de woonvisie dat het belangrijk is om de diversiteit aan woningen in Lelystad te vergroten. De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan deze behoefte.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Op basis van het gemeentelijke beleid blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze Goede onderbouwing van de Fysieke leefmgeving (GoFlo) wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfal*). Deze aspecten omvatten in ieder de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van de specifieke kenmerken van de locatie én van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

In 2019 heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van de eerder genoemde milieuwaarden. De invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) is de belangrijkste reden geweest om te komen tot een nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024. Deze handreiking vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019, welke zijn gebaseerd op de Wro respectievelijk de Crisis- en herstelwet. Met de handreiking kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

In de handreiking zijn drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of bijvoorbeeld geschikt is voor functiemenging. De opties luiden als volgt:

1. een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
2. een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009);
3. door uitvoeren van gericht onderzoek.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen en een huisartspraktijk. In het geldende omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Lelystad" zijn (nog) geen normen vastgesteld ten aanzien van de milieuwaarden op de thema's geluid, geur en licht. Voor de beoogde ontwikkeling is een gericht onderzoek naar 'geluid door activiteiten huisartsenpraktijk' uitgevoerd op 24 oktober 2024. Hieronder wordt zijn de onderzoeksresultaten en beoordeling samengevat:

- Het geluid van de huisartsenpraktijk is lager dan de standaardwaarden volgens het Bkl en lager dan de richtwaarden voor een geluidgevoelig gebouw in de gebiedstypering 'gemengd gebied met wonen'. Er is sprake van een aanvaardbare geluidsituatie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

- De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 76 dB(A) bij de nieuwe woningen en 64 dB(A) bij de bestaande woningen. Het betreft piekgeluiden als gevolg van dichtslaande portieren. In het Bkl en in de handreiking 'VNG-handreiking activiteiten en milieuzonering' zijn voor de dagperiode geen waarden voor het maximale geluidniveau opgenomen.
- Het equivalente geluidniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer bedraagt ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van de nieuwe woningen. Bij de bestaande woningen is dit 46 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Gezien voorgaande is het geluid afkomstig van de huisartsenpraktijk aanvaardbaar voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Hoewel de overige parkeerplaatsen in het plangebied ook openbaar zijn, ligt het voor de hand dat deze parkeerplaatsen enkel worden gebruikt door de toekomstige bewoners dan wel het bezoek van de toekomstige bewoners. Het gebruik van deze parkeerplaatsen vindt dus slechts op beperkte momenten plaats (enkel wanneer de bewoner thuiskomt dan wel het bezoek langskomt). Een dergelijk gebruik van de parkeerplaatsen is inherent aan de realisatie van de beoogde woonwijk en het geluid afkomstig van het gebruik van deze parkeerplaatsen is daarmee passend bij het normale omgevingsgeluid dat past bij een woonomgeving. Bij de inrichting van de openbare ruimte is rekening gehouden met de positionering van de parkeerplaatsen, zodat deze niet direct op een geluidgevoelige ruimte (zoals een slaapkamer) worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn veelal aan de tuinen van de woningen gesitueerd en slechts in beperkte gevallen aan de zijgevel van een woning op de kopse kant. Gelet op voorgaande is een volledig akoestisch onderzoek naar het geluid afkomstig van het gebruik van de parkeerplaatsen niet aan de orde en is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
In het kader van het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een *etfal*.

5.2 ASBEST

Algemeen
Asbest is een verzamelnaam voor zes in de natuur gevormde mineralen met een vezelstructuur, namelijk: actinoliet, amosiet, anthofylliet, chrysotiel, tremoliet en crocidoliet. Asbest is in het verleden veel toegepast in onder andere isolatieplaten, dakbedekking en afvoerbuizen. Als de microscopisch kleine vezels worden ingeademd, kan asbest kanker veroorzaken. Vanaf 1 januari 1994 geldt er een verbod op de toepassing van asbest. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn de relevante regels rondom asbest in bouwwerken opgenomen. Voor objecten geldt het Bbl niet. De bepalingen voor objecten (bijvoorbeeld personenauto's of vaartuigen) zijn terug te vinden in het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Voor bouwwerken die gebouwd zijn voor 1 januari 1994 dient op basis van artikel 7.9 Bbl een asbestinventarisatierapport te worden opgesteld, zodat bekend is of redelijkerwijs vermoed kan worden dat in het bouwwerk zich asbest of een asbesthoudend product bevindt. Voor het slopen van (een gedeelte van) een bouwwerk waarbij ook asbest wordt verwijderd, is het doen van een sloopmelding noodzakelijk (artikel 7.10 Bbl). De sloopmelding dient tenminste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden te worden gedaan. In uitzonderingsgevallen bedraagt deze termijn tenminste een week, zie hiervoor artikel 7.10 lid 2 Bbl.

Relatie tot ontwikkeling
Er worden werkzaamheden verricht in of aan een bouwwerk of gedeelte daarvan dat vóór 1 januari 1994 is gebouwd. Op 24 augustus 2023 is door onderzoeksbureau Boot een asbestinventarisatierapport opgesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze GoFlo. Hieronder worden de resultaten samengevat weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een visueel onderzoek zonder destructieve (sloop)handelingen, wat betekent dat enkel direct waarneembare toepassingen beoordeeld zijn. Tijdens de inventarisatie zijn heel

beperkt asbestverontreinigingen waargenomen. Voorafgaand aan de sloop dient daarom nog een aanvullend destructief onderzoek te worden uitgevoerd. Hier zal invulling aan worden gegeven.

Daarnaast dienen deze werkzaamheden tenminste vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gemeld.

Conclusie
In het kader van het aspect asbest is sprake van een *etfal*.

5.3 BODEM

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling.
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw. Daarnaast geldt ter plaatse het “Voorbereidingsbesluit bodem’ van de gemeente Lelystad. Het doel van deze voorbeschermingsregels is dat nieuwe activiteiten die in voorbereiding zijn en die (mogelijk) strijdig zijn met nieuwe regels in het omgevingsplan, worden voorkomen. Gezien voorgaande is ten behoeve van het beoogde gebruik onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

In juli 2023 heeft onderzoeksbureau Boot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is in bijlage 3 opgenomen. Uit het vooronderzoek blijkt dat geen activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden welke een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend. Voor de locatie is de hypothese ‘onverdacht’ conform de NEN 5725 van toepassing. Op basis van het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van asbest in de bodem. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieu hygiënische zin geen belemmering voor het beoogde gebruik, waarbij sprake is van wonen en bijbehorende tuinen of gebruik hiermee vergelijkbaar.

Conclusie
In het kader van het aspect bodem is sprake van een *etfal*.

5.4 GELUID

Algemeen

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat

tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelig gebouw of ruimte in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De beoogde ontwikkeling behelst namelijk de realisatie van 48 woningen en een huisartsenpraktijk. De projectlocatie is daarnaast gelegen in de zone van de weg. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek een randvoorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op 24 oktober 2024 is door Alcedo een onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het geluid van wegen (zie bijlage 8). Hieruit is gebleken dat het geluid van de gemeentewegen ten hoogste 48 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB volgens de Omgevingswet. Het geluid van wegen vraagt daarmee verder niet om aandacht.

Conclusie

In het kader van het aspect geluid is sprake van een *etfal.*

5.5 GEZONDHEID

Algemeen

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. De gemeente Lelystad heeft een plan van aanpak geschreven voor een gezond en actief leven. Hieronder is het

<u>Plan van aanpak: Gezond en Actief Leven Akkoord</u>

Het plan van aanpak van de gemeente Lelystad beschrijft de inzet die in Lelystad wordt gedaan vanuit de middelen van de regeling Specifieke uitkering voor sport, bewegen, gezondheidsbevordering, cultuurparticipatie en de sociale basis. Het plan gaat over de jaren 2024-2026. Er zijn een viertal leidende principes geformuleerd welke de basis zijn voor het plan van aanpak:

1. We zetten erop in dat al onze inwoners gelijke kansen hebben op een goede gezondheid, zowel mentaal als fysiek. We investeren daarom ongelijk om gelijke kansen op gezondheid te bevorderen.
2. We benaderen gezondheid breed en positief. Ons uitgangspunt is positieve gezondheid, waarbij binnen de gezondheidszorg het accent op de mens ligt en niet op de ziekte. Gezondheid is meer dan alleen leefstijl; we willen de achterliggende oorzaken van ongezondheid kennen en sturen op verbetering van deze dieperliggende oorzaken.
3. Om de inwoners te ondersteunen wanneer het zelf niet gaat is soms maatwerk nodig. Dit betekent dat we, waar nodig, ruimte laten om te differentiëren in onze aanpak om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de situationele omstandigheden.
4. Health in all policies: We pakken de gezondheidsvraagstukken vanuit een breed perspectief aan, waarbij we de verschillende domeinen overstijgen. We streven er naar dat gezondheid in alle beleidsdomeinen wordt meegewogen.

Bij de inzet op sport, bewegen, cultuur, gezondheid en sociale basis wordt de stip op de horizon uit het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) in gedachten gehouden: een gezonde generatie in 2040. Een generatie met weerbare, gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving en waarin sprake is van een sterke sociale basis. Waarin de fysieke en mentale gezondheid vanaf het prille begin wordt bevorderd en behouden en waar speciale aandacht uitgaat naar mensen in kwetsbare situaties. De doelen uit het GALA voor een gezonde generatie in 2040 zijn:

- Terugdringen gezondheidsachterstanden
- Een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
- Versterken van de sociale basis
- Een gezonde leefstijl
- Versterking van mentale weerbaarheid en gezondheid
- Vitaal ouder worden

Relatie tot ontwikkeling

Onder het aspect gezondheid vallen meerdere aspecten zoals luchtkwaliteit, geluid en bodem. Deze aspecten worden apart beschouwd in voorliggende onderbouwing. Voor wat betreft de omgevingsaspecten is sprake van een *etfal* en dit past dan ook binnen een gezonde fysieke leefomgeving. In aanvulling hierop wordt met de realisatie van de huisartsenpraktijk voorzien in de behoefte dat zorg dichtbij is voor meer mensen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 48 woningen en een huisartspraktijk. Een van de doelen om een gezonde generatie in 2040 te bereiken is een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. De gemeente Lelystad werk aan leefbare en gemende wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige woningbehoefte, door onder andere in te spelen op de realisatie van betaalbare woningen. De beoogde wijk heeft een open inrichting waarbij veel groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt men gestimuleerd om naar buiten te gaan. Ook levert dit een bijdrage voor omwonenden om elkaar te ontmoeten. Er is een plek voorzien voor een speeltuin voor kinderen is de leeftijd tot circa 6 jaar. Ten oosten van het gebied is reeds een plek aanwezig voor oudere kinderen. Daarbij wordt opgemerkt dat doordat de ontwikkeling zich in stedelijk gebied bevindt diverse voorzieningen op loop- en fietsafstand aanwezig zijn.

Conclusie

In het kader van het aspect gezondheid is sprake van een *etfal.*

5.6 LUCHT

Algemeen

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

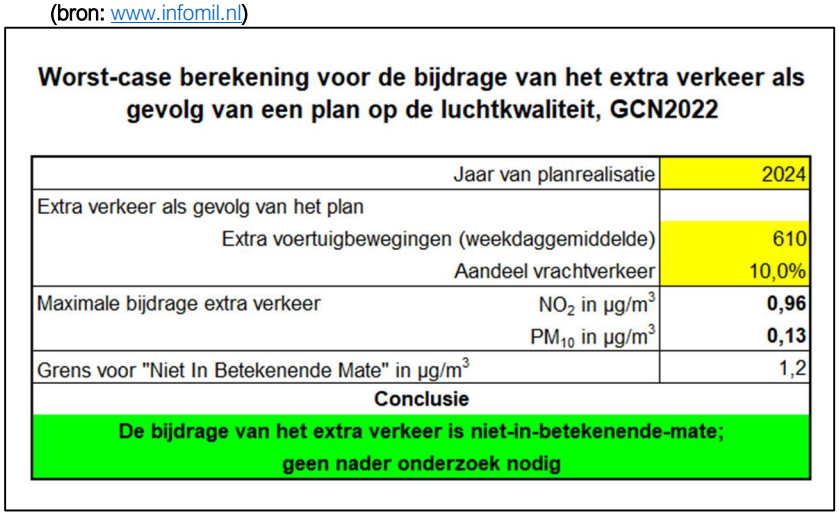
<u>Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)</u>

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m^2; bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 brut vloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen.
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
    - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
    - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Figuur 15. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit (bron: www.infomil.nl)



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	610
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,96**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In onderhavig geval is sprake van het voornemen om 48 woningen en een huisartsenpraktijk te realiseren. Op basis van bovenstaande voorbeelden en tevens de berekening zoals weergegeven in figuur 14 kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee in het niet betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Ook om die reden kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven

<u>Aandachtsgebieden luchtkwaliteit</u>
De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Dit artikel is echter uitsluitend van toepassing op bepaalde activiteiten (zoals de aanleg van wegen, activiteiten die een toename in verkeersintensiteiten veroorzaken of milieubelastende activiteiten). De ontwikkeling bevindt zich niet in een aandachtsgebied is niet aangemerkt als een milieubelastende activiteit.

<u>Gezonde fysieke leefomgeving</u>
In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt volledigheidshalve wel in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in de hierna volgende tabel.

Tabel 1. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)	
Monitoringsronde 2023 Monitoringsjaar 2022	13,26	16,30	8,33	Rekenpunt 50000578_31775
Monitoringsronde 2023 Monitoringsjaar 2030	9,94	12,92	6,12	Rekenpunt 50000578_31775

Grenswaarde	*40*	*40*	*25*	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving.

Conclusie
In het kader van het aspect lucht is sprake van een *etfal*.

5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Algemeen
De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die boordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van bijlage V van het Omgevingsbesluit, categorie J.11. Derhalve is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen. In bijlage 11 is een aanmeldnotitie opgenomen.

Conclusie
Omdat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is een m.e.r.- beoordeling noodzakelijk. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat geen sprake is van grootschalige nadelige milieugevolgen. Aan de hand van de m.e.r.-beoordeling kan het bevoegd gezag een besluit nemen.

5.8 MOBILITEIT EN PARKEREN

Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Mobiliteitsvisie Lelystad 2020-2030

Lelystad heeft ambities, wil groeien naar een 'Next Level'. In het programma Lelystad Next Level (LNL) en het traject Omgevingsvisie Lelystad zijn deze wensen voor de toekomst van de stad beschreven en is een strategie uitgewerkt om dit waar te maken. Daarnaast zijn er trends en ontwikkelingen in techniek en de wijze waarop mensen zich verplaatsen. De ambities, trends en ontwikkelingen leiden tot groei van de bedrijvigheid, het aantal inwoners en de toename van bezoekers aan de stad en omgeving. Een toename van de verplaatsing van mensen en ook goederen is daarvan het gevolg.
De gemeente Lelystad wilt daarbij dat de manier waarop mensen zich verplaatsen duurzaam is, de leefbaarheid van de woonomgeving ten minste op niveau blijft, de stad en voorzieningen bereikbaar blijven en veilig verkeer vanzelfsprekend is. Naar aanleiding van deze opgaven worden de volgende uitgangspunten toegepast:

- Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en gebruik van duurzame vervoermiddelen (lopen, fietsen en OV).
- Autoverkeer wordt geleid naar wegen van hogere orde: Rijks- en provinciale wegen voor doorgaand verkeer, de buitenring en de binnenring rondom het stadscentrum voor stedelijk verkeer en als parkeerroute rondom het stadshart.
- De vlotte doorgankelijkheid en doorstroming op de Binnenring rondom het Stadshart wordt gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd.
- Knooppunten faciliteren een duurzame en efficiënte verplaatsing van deur tot deur.
- De infrastructuur is passend door een mix van gedragsbeïnvloeding, slimme aanpassing en nieuwe aanleg van infrastructuur.
- Voor de verkeersveiligheid heeft scheiding van vervoerwijzen met verschillende snelheid en massa de voorkeur.
- 'Verleiden' gaat voor 'afdingen': Lelystad stimuleert gewenst gedrag om doelen te bereiken.
- Lelystad bevordert door voorbeeldgedrag, stimulering en facilitering elektrisch vervoer en vervoersmiddelen die gebruik maken van waterstof als 'brandstof'.

Nota Parkeernormen Lelystad 2023

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in de Nota parkeernormen Lelystad 2023 zoals vastgesteld op 12 juli 2024. Bij een buitenplanse omgevingsvergunning dient het effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling te worden aangetoond. Daarnaast dient in beeld gebracht te worden wat de parkeerbehoeftes zijn.

Relatie tot ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto

Op basis van het parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn en of er derhalve voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Het beoogde programma voorziet in de realisatie van 48 woningen en een huisartspraktijk. Onderstaand zijn de van toepassing zijnde autoparkeernormen opgenomen:

Wonen (parkeernorm per woning)					
Type	Centrum [1]	Schil	Rest beb. kom [2]	Buiten-gebied	Opmerking
Koop, huis, vrijstaand	1,7	1,8	2,1	2,3	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,6	1,7	2,0	2,1	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Koop, huis, tussen/hoek	1,4	1,7	1,8	1,9	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Koop, appartement, duur	1,5	1,6	1,9	2,0	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Koop, appartement, midden	1,3	1,5	1,8	1,8	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Koop, appartement, goedkoop	1,2	1,3	1,5	1,5	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Huur, huis, vrije sector	1,4	1,6	1,8	1,9	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Huur, huis, sociale huur	1,2	1,3	1,5	1,5	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Huur, appartement, duur	1,3	1,5	1,7	1,8	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,0	1,1	1,3	1,3	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten	0,4	0,5	0,6	0,6	Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,2	0,2	0,2	0,2	Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning
Serviceflat	1,0	1,0	1,0	1,1	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,6	0,6	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per kamer

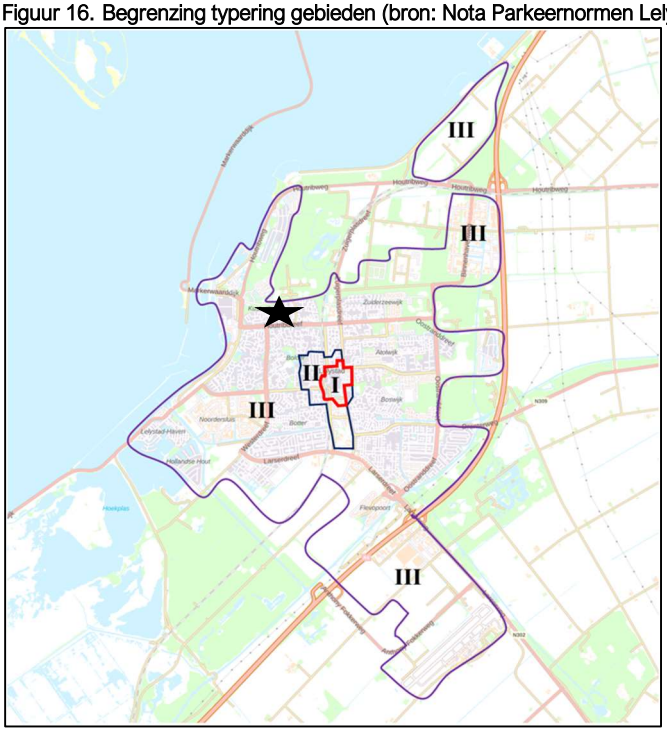
1) Met uitzondering van de stationsomgeving (zie afbeelding 3.2). Voor dit gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor alle woningtypen.
2) Met uitzondering van het plangebied van de 1e partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015. Daar gelden de volgende parkeernormen: goedkoop: 1,4; middelduur: 1,5; duur: 1,7 parkeerplaats per woning.

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen (parkeernorm per 100 m2 BVO					
Type	Centrum	Schil	Rest beb. kom	Buiten-gebied	Opmerking
Huisartsenpraktijk (-centrum)*	2	2,4	2,9	3,2	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 57%
Apotheek*	2,2	2,7	3,1	n.v.t.	parkeernorm per apotheek Aandeel bezoekers: 45%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)*	1,2	1,4	1,3	1,9	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 57%
Consultatiebureau*	1,3	1,5	1,8	2,1	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 50%
Consultatiebureau voor ouderen*	1,2	1,5	1,8	2,1	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 38%
Tandartsenpraktijk (-centrum)*	1,5	1,9	2,3	2,4	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 47%
Gezondheidscentrum*	1,5	1,8	2,1	2,4	parkeernorm per behandelkamer. Aandeel bezoekers: 55%
Ziekenhuis	1,4	1,6	1,7	2	Let op: de weergegeven kengetallen gelden voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeerkengetallen: bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoekuren per dag, 0,25 p.p. Medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats. Aandeel bezoekers: 29%
Crematorium*	n.v.t.	n.v.t.	30,1	30,1	parkeernorm per (deels) gelijktijdige plechtigheid. Aandeel bezoekers: 99%
Begraafplaats*	n.v.t.	n.v.t.	31,6	31,6	parkeernorm per (deels) gelijktijdige plechtigheid. Aandeel bezoekers: 97%
Penitentaire inrichting*	1,7	1,7	3,3	2,2	parkeernorm per 10 cellen. Aandeel bezoekers: 37%
Religiegebouw*	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	parkeernorm per zitplaats *) NB Gebouwen met een sterke regionale functie hebben vaak beduidend meer capaciteit nodig dan gebouwen met een zeer lokale
Verpleeg- en verzoringstehuis *	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	parkeernorm per wooneenheid *) Parkeerparkeernorms zijn inclusief parkeren voor personeel. Aandeel bezoekers: 60%

*) Van deze functie kunnen alleen globale parkeerparkeernorms gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht
* Afwijkende eenheid zie opmerkingen

In onderstaand figuur is de gebiedsbepaling weergegeven van Lelystad. Zoals is weergegeven is de projectlocatie gelegen in gebied 'III' wat duidt op 'rest bebouwde kom'.

Figuur 16. Begrenzing typering gebieden (bron: Nota Parkeernormen Lelystad 2023)



Uitgangspunt is dat de parkeervraag van een ontwikkeling niet wordt afgewenteld op het openbare gebied in de omgeving of in ieder geval geen problemen veroorzaakt in de openbare ruimte in de omgeving. Wat betreft de invulling van de parkeereis wordt de volgende afweging gemaakt (in volgorde):

1. Op eigen terrein.
2. Op een nabijgelegen perceel.
3. In de openbare ruimte (nieuw te realiseren plaatsen).
4. In de openbare ruimte (gebruik restcapaciteit).

Het parkeren vindt geclusterd plaats in enkele parkeerkoffers, op korte loopafstand van de woningen. In de parkeertelling is rekening gehouden met dubbelgebruik voor gebruikers van de huisartsenpraktijk. Door voldoende parkeerplaatsen bij de huisarts te realiseren wordt tegengegaan dat buiten het projectgebied geparkeerd wordt. In onderstaande parkeerbalans is door middel van het aanwezigheidspercentage de parkeervraag naar parkeerplaatsen berekend voor zowel de woningen als de huisartspraktijk. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte op een werkdagavond het hoogste is. De parkeerbehoefte bestaat op dat moment uit 78 parkeerplaatsen. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling in voorzien. Opgemerkt wordt dat er in

Parkeerbalans Karveel 39 datum: 10-9-2024

		Norm		Aantal plaatsen		Aanwezigheidspercentage:Beleid gemeente								Parkeervraag parkeerplaatsen							
	Aantal / functie	Gemeente	info	Conform gemeente	Verdeling Project	werkdag-ochtend	werkdag - middag	werkdag - avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag - middag	zaterdag - avond	zondag-middag*	werkdag-ochtend	werkdag - middag	werkdag - avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	koop-zondag
Woningen	totaal																				
Rijwoningen	48	1,5	rest beb.	72,0		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	36	36	65	58	72	43	58	50
		0,3		14,4		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%	1	3	12	10	-	9	12	10
Twee-kappers	0	1,7		-		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	-	-	-	-	-	-	-	-
		0,3		-		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%								
Vrijstaande woningen	0	1,9		-		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	-	-	-	-	-	-	-	-
		0,3		-		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%	-	-	-	-	-	-	-	-
				-										-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal woningen	48			86,4										37	39	76	68	72	52	69	60
Commerciele ruimte																					
				-		30%	60%	40%	80%	0%	100%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
				-		30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
				-		30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal commerciele ruimte				-										-	-	-			-	-	-
Maatschappelijk Voorzieningen																					
Huisartsen praktijk	7	2,9	2,9 per b	20,3		100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	20	15	2	2	-	2	2	2
				-										-	-	-	-	-	-	-	-
				-										-	-	-	-	-	-	-	-
														-	-	-	-	-	-	-	-
														-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal Voorzieningen				20,3										20	15	2	2	-	2	2	2
Totaal parkeer behoefte				106,7										58	54	78	70	72	54	71	63

*niet beleid gemeente

Toets inzake parkeerbalans

Totale parkeerbehoefte dubbelgebruik:		**Beschikbare plaatsen in plan:**		**Toets:**
Piekmoment op: werkdag avond	*79*	*maximaal totaal beschikbaar:*	*81*	**overschot** **2**
		Privé plekken	3,2 (4 x 0,8)	
		Openbare parkeerplaatsen	78	NOTA BENE: openbare plekken moet altijd groter zijn dan bezoek + overige voorzieningen

Fietsparkeren:
Gezondheidscentrum, 2,5 bezoek + 0,6 personeel per 100 m² BVO

aanvulling op deze 78 parkeerplaatsen voor vier woningen de mogelijkheid bestaat om een parkeerplaats te realiseren op eigen terrein.

Opgemerkt wordt dat ondanks dat binnen de projectlocatie in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volledigheidshalve en parkeerdrukonderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 10. Daaruit volgt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied binnen het onderzoeksgebied over alle meetmomenten beperkt is, namelijk 57,8 procent. Knelpunten worden dan ook niet verwacht.

Conform de meest recente kengetallen van het CROW dient rekening te worden gehouden met een aandeel oplaadpunten van 5-8% per woning. Hier zal invulling aan worden gegeven. Op dit moment wordt ernaar gestreefd 8 laadpunten te realiseren.

<u>Parkeerbehoefte fiets</u>
In CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' staan kencijfers voor fietsparkeren voor diverse functies. Er is sprake van een bandbreedte tussen een minimum en een maximum kencijfer. Afhankelijk van het beoogd programma dient de fietsparkeernorm berekend te worden. Het beoogde programma voorziet in de realisatie van 48 woningen en een huisartsenpraktijk. Onderstaand zijn de van toepassing zijnde fietsparkeernormen opgenomen:

functie	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	bezoek	opmerkingen
rij- en vrijstaande woning	per 25 m² bvo	1,0	1,0	1,0	1,0	0,15 / woning	minimaal 2, maximaal 6
appartement 1)	per 25 m² bvo	1,0	1,0	1,0	1,0	0,15 / woning	minimaal 2, maximaal 6

Het uitgangspunt in het parkeerbeleid is dat de parkeereis voor fietsen op eigen terrein moet worden opgelost. Hier wordt per woning in voorzien. Ze krijgen allemaal de beschikking over een berging waar fietsen kunnen worden gestald. Een huisartsenpraktijk is niet specifiek opgenomen in de tabel voor fietsparkeernormen. Bij de huisartspraktijk wordt echter ook voldoende ruimte gecreëerd om fietsen te plaatsen.

Verkeersafwikkeling
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' geraadpleegd. Volgens de Nota Parkeernormen Lelystad 2023 geldt in Lelystad wat betreft de stedelijkheidsgraad de categorie "matig stedelijk" gelet op de adressendichtheid. De volgende invoergegevens hebben als uitgangspunt gediend: 'koop, huis, tussen/hoek', rest bebouwde kom, matig stedelijk.

- 48 x koopwoning; minimaal 321,6 mvt/etmaal en maximaal 360 mvt/etmaal.
- 1 x huisartspraktijk met 9 behandel-/spreekkamers; minimaal 210,6 mvt/etmaal en maximaal 250,2 mvt/etmaal.

In totaal is er voor de beoogde ontwikkeling sprake van een minimale verkeersgeneratie van 532,1 mvt/etmaal en een maximale verkeersgeneratie van 610,2 mvt/etmaal. De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de westzijde en zuidoostzijde van het projectgebied. De capaciteit van de omliggende wegen is naar voldoende om het verkeer af te wikkelen.

Conclusie
Het aspect mobiliteit en parkeren vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van het projectgebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en het verkeer kan naar verwachting goed worden afgewikkeld.

5.9 NATUUR

Algemeen
De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden
De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen
Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitattypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten
Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden
Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Omgevingswaarden natuurgebieden
Depositie van zwaveldioxide (SO_2) en stikstofdioxiden (NO_2) kan schade veroorzaken aan natuurgebieden. Om kwetsbare vegetatie te beschermen gelden omgevingswaarden (besluit kwaliteit leefomgeving, 2018, paragraaf 2.2.1, art. 2.3 lid 1; art. 2.4 lid 2). Deze omgevingswaarden gelden enkel voor natuurgebieden met een oppervlakte van 1.000 m^2 of meer. Bovendien moet het natuurgebied liggen binnen;
- 20 km van een aangewezen aaneenschakeling van steden en dorpen;
- 5 km van bebouwing, een IPPC- installatie of een andere milieubelastende installatie, of een autosnelweg of autoweg waarvan per dag meer dan 50.000 motorvoertuigen gebruik maken.

Relatie tot ontwikkeling
Bescherming gebieden
Het projectgebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde

verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. Het projectgebied ligt op zes kilometer afstand van Natura 2000-gebied Oostvaardersplasssen en twee kilometer van Natura 2000-gebied IJsselmeer. Gezien de afstand, afscherming door stedelijk gebied en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

Gelet op voorgaande is door van der Goes en Groot op 22 oktober een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze GoFlo. De maximale projectbijdrage van de aanleg en gebruik van de planlocatie is 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Bescherming soorten

De beoogde ontwikkeling heeft, vanwege de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, mogelijk gevolgen voor beschermde dier- en plantsoorten. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en komt hiervoor nieuwbouw in de plaats. Derhalve is het uitvoeren van een onderzoek noodzakelijk. Er is door van der Goes en Groot op 21 februari 2024 een ecologische QuickScan uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze GoFlo. Uit de QuickScan is gebleken dat aanvullend nader onderzoek benodigd is naar vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen. Een dergelijk aanvullend onderzoek is dan ook uitgevoerd (zie ook bijlage 5 bij deze GoFlo).

De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

- In het projectgebied is essentieel leefgebied van jaarrond beschermde vogels aanwezig, namelijk dat van Huismus. Indien werkzaamheden worden verricht aan ‘essentieel leefgebied’, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. De betreffende groenstrook blijft echter grotendeels behouden. De werkzaamheden zien met name toe op het plaatsen van een vijftal bergingen in/nabij deze groenzone. Deze werkzaamheden zullen in een ecologisch werkprotocol worden opgenomen.
- In het projectgebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om twee zomerverblijven van Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Vanwege de beoogde sloop van de bestaande bebouwing zal een activiteitenplan worden opgesteld waarin de te mitigeren en compenserende maatregelen worden uitgewerkt. Aan de hand daarvan zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het projectgebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen zoals benoemd in hoofdstuk 6 van het vervolgonderzoek.

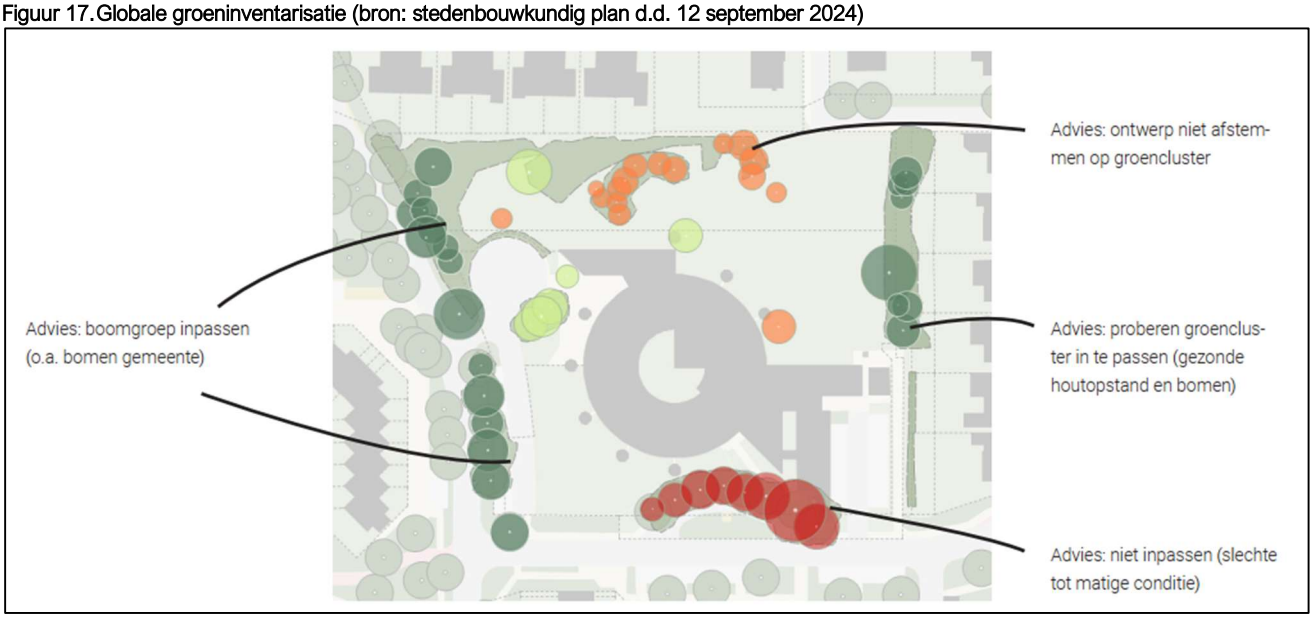
Op 24 december 2024 is de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (ten behoeve van de voorkomende beschermde soorten) aangevraagd. Deze omgevingsvergunning doorloopt een separaat spoor en staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg.

Bescherming houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Ow bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het projectgebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

Econsultancy heeft een QuickScan bomen uitgevoerd op 23 augustus 2023. Hieruit is gebleken dat de bomen langs de doorgaande weg (karveel 42) aan westzijde maken onderdeel uit van een beschermde structuur. In de planvorming is derhalve dan ook rekening met deze bomen gehouden. In onderstaand figuur zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Figuur 17.Globale groeninventarisatie (bron: stedenbouwkundig plan d.d. 12 september 2024)



Conclusie

In het kader van het aspect natuur is sprake van een *etfal.*

5.10 OMGEVINGSVEILIGHEID

Algemeen

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het omgevingsveiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. omgevingsveiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de omgevingsveiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

  Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:
  - Brandaandachtsgebied
  - Explosieaandachtsgebied
  - Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In

dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Relatie tot ontwikkeling

Het werken met-, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in ruimtelijke besluiten de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd

Het voornemen bestaat om 48 woningen en een huisartsenpraktijk te realiseren. Zowel de woningen als de huisartsenpraktijk zijn geen risicovolle activiteiten.

De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien. De kaartviewer is geraadpleegd en hierop is zichtbaar dat op circa 500 meter van de projectlocatie gevaarlijke stoffen per spoor worden vervoerd. De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgebied van de transportroute, zoals ook weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 18. Uitsnede risicokaart (bron: https://www.atlasleefomgeving.nl)



Conclusie
In het kader van het aspect omgevingsveiligheid is sprake van een *etfal.*

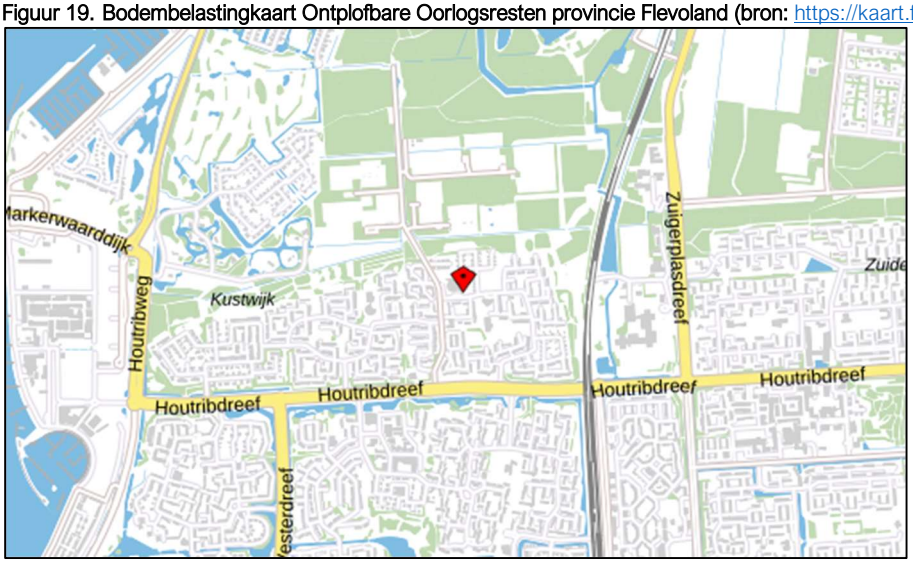
5.11 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Algemeen
Niet gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze verplaatst of geraakt worden bij werkzaamheden in de grond, kunnen ze een gevaar opleveren. Conform Arbowetgeving dient het terrein daarom voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Gemeenten dienen hierin een eigen afweging te maken. Voor zover gemeenten in de Algemene Plaatselijke Verordening / Verordening van de fysieke leefomgeving regels hebben opgenomen met betrekking tot dit onderwerp, blijven die regels onverkort van kracht zolang ze niet actief worden meegenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. De Omgevingswet heeft daarnaast geen invloed op gemeentelijk beleid ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.

Relatie tot ontwikkeling
In het kader van de beoogde ontwikkeling vinden grondroerende werkzaamheden plaats. De provincie Flevoland beschikt over een bodembelastingskaart Ontplofbare Oorlogsresten. Uit deze bodembelastingskaart is gebleken dat ter plaatse van de projectlocatie en in de nabijheid hiervan geen aandachtsgebied ontplofbare oorlogsresten en verdacht gebied ontplofbare oorlogsresten is gelegen. Derhalve is een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten niet noodzakelijk. In onderstaand figuur is een uitsnede van de bodembelastingskaart weergegeven.

Figuur 19. Bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten provincie Flevoland (bron: https://kaart.flevoland.nl/bodembelastingkaart/)



Conclusie
In het kader van het aspect ontplofbare oorlogsresten is sprake van een *etfal.*

5.12 TRILLINGEN

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden trillinggevoelige gebouwen – zoals gebouwen voor woongebruik, onderwijs of kinderopvang – beschermd tegen trillingen veroorzaakt door activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen. Instructieregels zijn bindende regels voor bestuursorganen. De instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn van toepassing op het toelaten van:

a. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit; of
b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz plaatsvinden die veroorzaakt worden door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit.

De paragraaf is in beginsel niet van toepassing op:
a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. met uitzondering van artikel 5.82 en 5.83, op een trillinggevoelig gebouw dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
c. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

<u>Trillinggevoelige gebouwen en ruimten</u>
Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Bovenstaande geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat. Ook zijn woonwagens en drijvende woonfuncties geen trillinggevoelige gebouwen.

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van de functies die in sub a t/m d zijn beschreven.

<u>Aanvaardbaarheid</u>
Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

<u>Beoordeling trillingshinder</u>
De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. De SBR-richtlijn heet voluit: Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn is ook het uitgangspunt voor de Beleidsregel trillinghinder spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een trillinggevoelig gebouw en/of een trillinggevoelige ruimte als bedoeld in het Bkl, omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit 48 woningen. In de ruimte omgeving zijn er geen activiteiten die trillingen veroorzaken. Die zijn ook niet toegelaten. Er zijn daarom vanwege het aspect trillingen geen negatieve effecten op de gezondheid van mensen te verwachten.

Conclusie
In het kader van het aspect trillingen is sprake van een *etfal.*

5.13 WATER

5.13.1 Watertoets – 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'. 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 17 september 2024 een digitale watertoets uitgevoerd. Zie bijlage 12. Op basis hiervan is de korte procedure van toepassing. Er is contact opgenomen met het waterschap om het plan inhoudelijk af te stemmen. Het resultaat hiervan is verwerkt in deze waterparagraaf.

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

5.13.2 Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier samengevat opgenomen.

<u>Internationaal</u>
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).

<u>Nationaal</u>
Het rijksbeleid gaat over ruimte voor water, over het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.
Zo is de kern van Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Hierin worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren en
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De Omgevingswet 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. Alle ambities en keuzes over het beheer, beschermen en benutten van de leefomgeving staan in omgevingsvisies en omgevingsplannen die gemeenten en provincies opstellen. Deze komen in de plaats van de bestaande structuurvisies en bestemmingsplannen. Belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces is de participatie van alle belanghebbenden.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Hierin zijn de verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten vastgelegd. De Waterwet is nagenoeg geheel opgegaan in de Omgevingswet.

Het beleid dat in omgevingsvisies over water en ruimte is opgenomen worden door het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten uitgewerkt in programma's. Hierin staan vastgestelde korte termijnmaatregelen om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken. Waar in de omgevingsvisie vooral een integrale benadering van belang is, richten programma's zich vaak op slechts één of enkele onderdelen van de fysieke leefomgeving. Centraal staat het werken aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

<u>Regionaal</u>
Waterschappen nemen regels over waterstaatswerken op in de Waterschapsverordening. Hierin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren, de zogenaamde waterstaatswerken. Ook bevat het regels over het beheer en onderhoud. Vanaf januari 2024 heeft deze de Keur en de Algemene regels bij de Keur vervangen.

In haar Watervisie verbindt Waterschap Zuiderzeeland waterthema's en maatschappelijke opgaven met elkaar. Hierin staan een waterrobuuste, klimaatbestendige inrichting centraal. 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. Investeringen in het watersysteem zorgen ook in de toekomst voor voldoende water bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater."

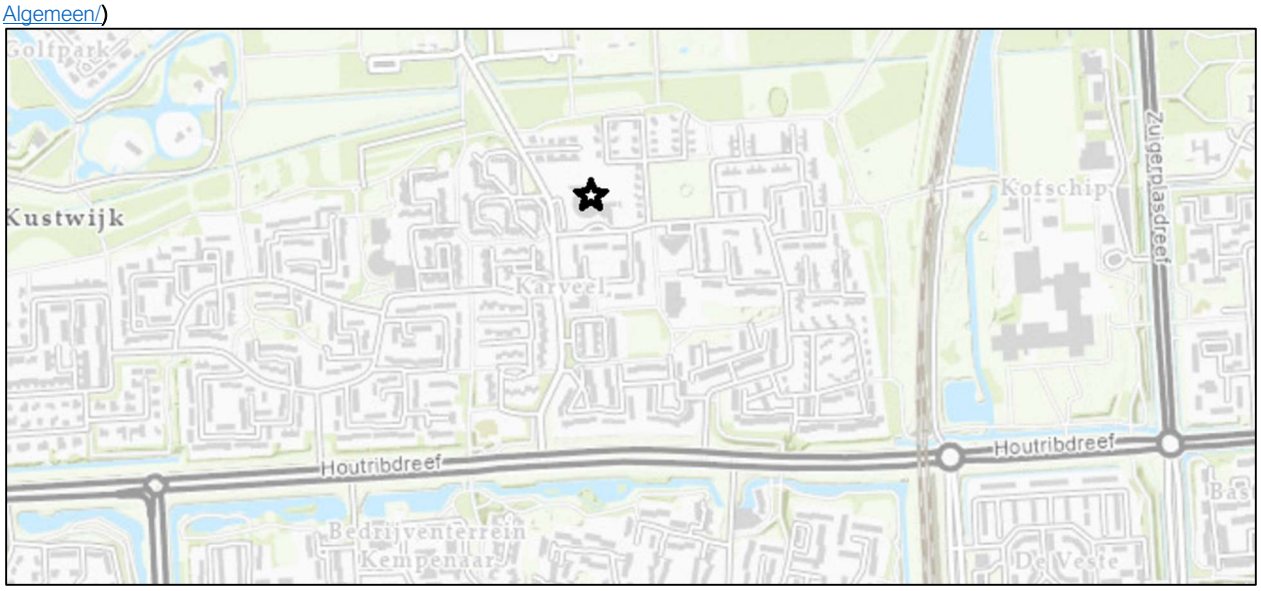
In het Nationaal Water Programma zijn drie hoofdambities opgenomen:
- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Waterschapsverordening Zuiderzeeland
De Waterschapsverordening is de opvolger van de Keur van Waterschap Zuiderzeeland, de vorige verordening. In de Waterschapsverordening staan lokale regels voor dijken, watergangen, grondwater en afvalwaterlozingen. Met deze lokale regels zorgt het waterschap voor veilige dijken, voldoende wateraanvoer en waterafvoer en schoon en gezond oppervlaktewater.

5.13.3 Waterveiligheid

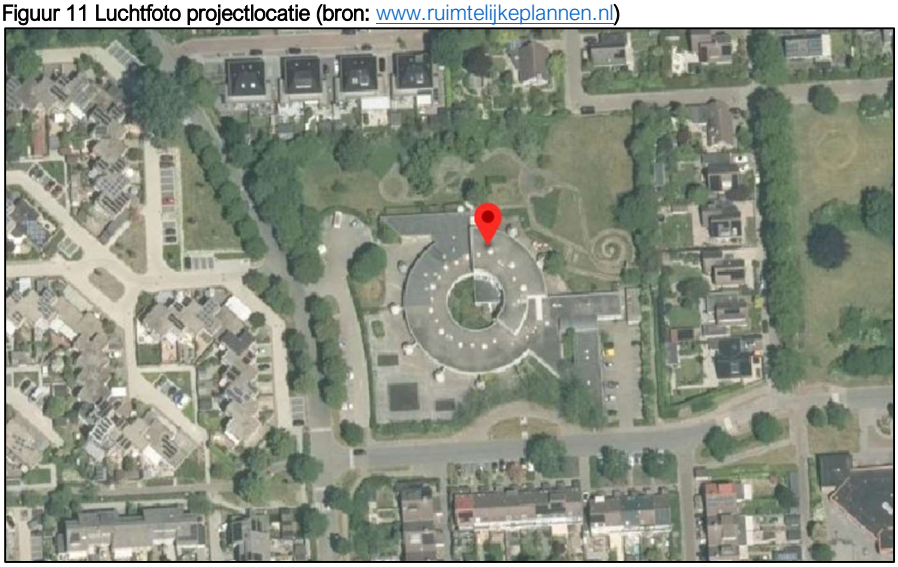
Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering, zoals weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 20 Legger keringen (bron: https://experience.arcgis.com/experience/8911478aa46b44fcbd19bb1aacb50eb4/page/Legger-Algemeen/)



In de huidige situatie is er eveneens geen oppervlaktewater in of nabij het projectgebied aanwezig, zie ook onderstaande figuur. Op basis van de ingevoerde gegevens over het projectgebied zijn er dan ook geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Figuur 11 Luchtfoto projectlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



5.13.4 Voldoende water

5.13.4.1 Wateroverlast

Het waterschap streeft naar een watersysteem dat, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, op orde is. Het hele beheergebied dient te voldoen aan de vastgestelde normen.

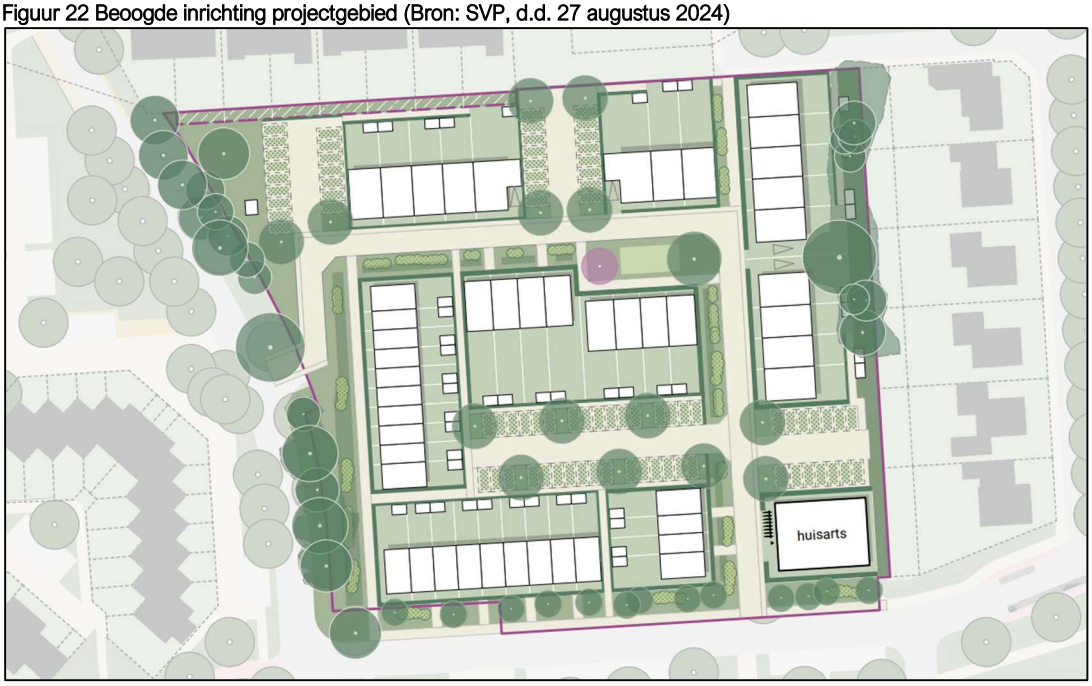
Uitgangspunt daarbij is dat het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een

dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het projectgebied is geen sprake van (grond)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. De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

In onderstaande figuur is de beoogde inrichting van het projectgebied weergegeven waarna in de daarop volgende tabel het verhard oppervlakte in zowel de huidige als toekomstige situatie is weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in het type verhard oppervlakte. Voor de half open verharding geldt dat dit voor 50% meegerekend mag worden als verharding, mits voldaan wordt aan de eisen uit het 'Hydro-advies-Waterdoorlatende verharding'. Bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt hieraan voldaan en derhalve is in onderstaande tabel een correctie van 50% toegepast omdat de parkeerplaatsen in half open verharding worden gerealiseerd. Conform opgaaf van het waterschap worden tuinen voor 45% meegerekend als verhard oppervlak.

Figuur 22 Beoogde inrichting projectgebied (Bron: SVP, d.d. 27 augustus 2024)



Tabel 1 Overzicht verhard oppervlakte huidige en toekomstige situatie

Huidig verhard oppervlak		Toekomstig verhard oppervlak	
Bebouwing	2.899 m^2	Bebouwing	2.703 m^2
Asfalt	523 m^2	Bergingen	288 m^2
Straatstenen	2482 m^2	Verharding	2.239 m^2
Betontegels	950 m^2	Parkeerplaatsen	1.025 m^2
Beton	31 m^2	Correctie half open verharding	-512,5 m^2
		Tuinen (45%)	2.703 m^2
Totaal	6.885 m^2	Totaal	6.786,05 m^2

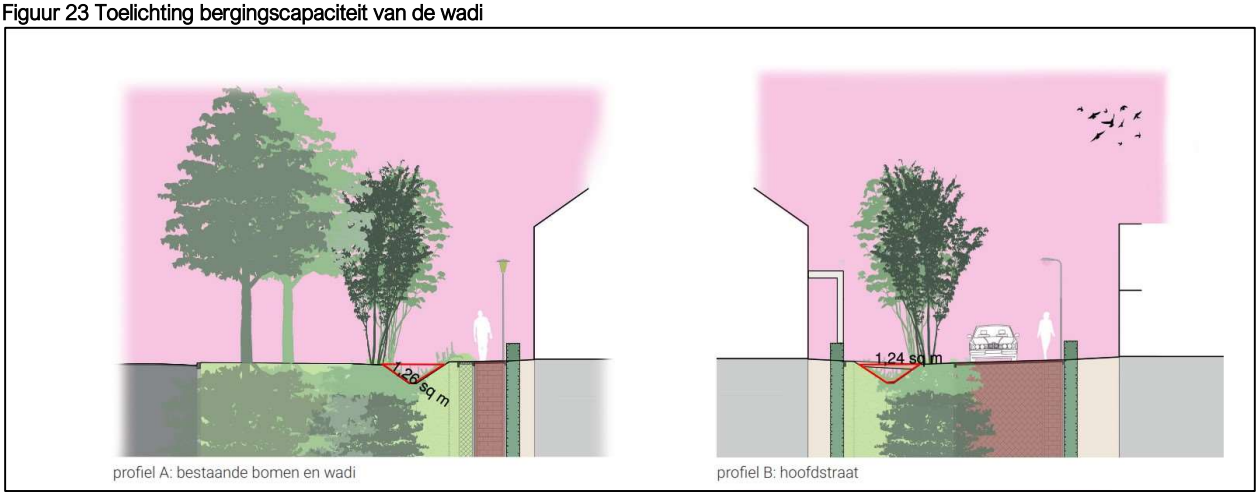
Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van de realisatie van 48 woningen en een huisartsenpraktijk. Uit tabel 1 volgt dat er in de toekomstige situatie een afname van 98,95 m^2 verhard oppervlakte is ten opzichte van de huidige situatie. Volgens de Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland geldt dat sprake is van compensatie bij een toename van het verhard oppervlakte groter dan 750 m^2 in het stedelijk gebied. Bij de beoogde ontwikkeling is dit niet het geval. Daarom is watercompensatie niet noodzakelijk voor dit plan.

Op basis van het waterschapsbeleid geldt voor nieuwe ontwikkelingen een bergingsnorm van 6% volgens de "Beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer". Advies van het waterschap Zuiderzeeland is echter om een bergingsnorm van 12,8% aan te houden (gebaseerd op toekomstig beleid dat in voorbereiding is). De bergingsnorm is een percentage van de netto toename aan verharding dat aan open water wordt gerealiseerd, dat in directe verbinding staat met het overige watersysteem. Uitzondering op de compensatieplicht geldt voor plannen met een kleine toename verharding (tot 750 m^2 toename verharding), omdat de aanleg van waterberging praktisch uitvoerbaar en functioneel moet zijn.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het graven al dan niet toevoegen van nieuw oppervlaktewater. Daarbij is ter plaatse van het projectgebied als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake van een toename in verharding. Gezien voorgaande gelden de genoemde bergingsnormen voor het projectgebied niet. In het kader van de beoogde ontwikkeling is echter toch gekozen om te voorzien in extra waterberging.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in meerdere wadi's met een totale lengte van 237,53 meter. Vooralsnog staan de wadi's niet met elkaar in verbinding. De wadi heeft een bergingscapaciteit van 1,25 m^3 per meter. Op basis van de totale lengte, wordt met de wadi's zodoende voorzien in een bergingscapaciteit van 293,5 m^3. Hemelwater wordt (tijdelijk) opgevangen in de wadizone rondom het bouwblok. Hemelwater dat valt op het erf en op daken van woningen kan vervolgens worden geloosd op de wadizone. Door ophoging van het centrale bouwblok kan de grond meer water vasthouden. Mede door de realisatie van de wadi's wordt voldaan aan het principe vasthouden, bergen en afvoeren.

Figuur 23 Toelichting bergingscapaciteit van de wadi



5.13.4.2 Goed functionerend watersysteem

Het streefbeeld is dat het watersysteem in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied zorgt en het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk maakt. Waterschap Zuiderzeeland streeft ernaar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvlakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Randvoorwaarde is dan ook dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op bestaande peilvlakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvlakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlaktewater in of in de omgeving van het projectgebied. Het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

5.13.5 Schoon Water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Oevers worden bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Bij de beoogde ontwikkeling wijzigt de vervuilingssituatie naar een lozing van huishoudelijk afvalwater van 48 gezinswoningen. Deze woningen worden aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelstel. Daarnaast wordt bij de bouw van de beoogde ontwikkeling geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.
Hemelwater wordt afgevoerd via het groen dan wel de half open verharding of (tijdelijk) opgevangen in de wadizone rondom het bouwblok. Hemelwater dat valt op het erf en op daken van woningen kan vervolgens worden geloosd op de wadizone. Indien de wadi overloopt, dan wordt het water geloosd op het (hwa-)riool. De verdere uitwerking van de overstortcontstructie en lozing zal met de gemeente worden afgestemd.

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt voorzien in meer dan 50 parkeerplaatsen. Het waterschap beschouwt het afstromende hemelwater hiervan als vervuild. Voorafgaand aan het lozen op het oppervlaktewater dient dit afstromende hemelwater daarom gezuiverd te worden. Afstromend hemelwater wordt afgevoerd via groenstroken danwel halfopen verharding of tijdelijk wordt in de wadizone rondom het bouwblok. De groenzone en halfopen verharding ziet het waterschap als voorzuivering omdat het als bodempassage fungeert. Op grond van art. 2.12 van de Waterschapsverordening gelden emissiegrenswaarden voor lozen van vervuild hemelwater in oppervlaktewater. 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. Als de wadi voldoet aan deze richtlijnen dan beschouwt het waterschap de wadi als zuiverende bodempassage. Bij de nadere uitwerking van het plan zal hier rekening mee worden gehouden.

5.13.5.1 Goede structuurdiversiteit

Goede structuurdiversiteit is een aandachtspunt bij de aanleg van nieuw water. Aangezien dit in het projectgebied niet aan de orde is, wordt dit verder buiten beschouwing gelaten.

5.13.5.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het streefbeeld van het waterschap is dat grond- en oppervlaktewater leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden biedt voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren mag hier geen belemmering voor vormen.

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigde of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Ter plaatse van of in nabijheid van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn wijzigingen in de oppervlaktekwaliteit dan ook niet aan de orde. Zoals onder

‘Schoon water’ toegelicht, worden uitloogbare materialen niet toepast, waardoor geen sprake is van negatieve effecten op de (grond)waterkwaliteit.

5.13.5.3 Goed omgaan met afvalwater

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

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het projectgebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen. Uitgangspunt in bestaande gebieden is dat schoon regenwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel.

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van huishoudelijk afvalwater van 48 gezinswoningen en een huisartsenpraktijk. Deze worden aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelstel. Het afvalwater wordt zodoende afgekoppeld, waarmee aan de ambities van het waterschap wordt voldaan. Eventueel bedrijfsmatig afval(water) van huisartsenpraktijk zal worden afgevoerd volgens de geldende eisen zoals uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

Conclusie

In het kader van het aspect water is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Karveel 39 15-17 is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Lelystad en Clave Vastgoed. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Ten behoeve van het participatieproces is in samenspraak met de gemeente een plan van aanpak opgesteld, zie bijlage 13. Op 16 mei, 10 juli en 11 november 2024 zijn bijeenkomsten georganiseerd voor de omgeving. Hieronder wordt de inhoud van de bijeenkomsten samengevat weergegeven. Voor de volledigheid zijn de verslagen toegevoegd in bijlage 14.

Participatiebijeenkomst donderdag 16 mei 2024
Tijdens de eerste bijeenkomst is vooral opgehaald welke zorgen en kansen er leven in de buurt. Er is een 4-tal panelen met daarop de ruimtelijke uitgangspunten, concept ruimtelijke opzet met referentiebeelden van de woningtypen, concept ruimtelijke opzet met referentiebeelden openbare ruimte en parkeren en ten slotte een planning van het proces weergegeven tijdens de bijeenkomst. Op basis van een reactieformulier is aan de aanwezigen gevraagd om reactie te geven op de gepresenteerde plannen. De vragen op het formulier gingen over kansen voor de ontwikkeling, aandachtspunten en algemene opmerkingen. Hieruit bleek dat onderstaand lijstje de belangrijkste aandachtspunten zijn:

- parkeren voor zowel de woningen als huisartsenpraktijk;
- geen sociale woningbouw;
- behoud van het karakter van de wijk (ruim opgezet, veel groen);
- geen hoogbouw.

Participatiebijeenkomst woensdag 10 juli 2024
In de tweede bijeenkomst is getoond op welke wijze de benoemde (aandachts)punten n.a.v. de eerste participatiebijeenkomst in de plannen zijn verwerkt. Allereerst is er een presentatie gegeven door de stedenbouwkundige. Op basis van verschillende panelen met daarop het verkavelingsplan, 3D beelden en referentiebeelden van de woningen en de openbare ruimte hebben bezoekers kennis kunnen nemen van de plannen. Op basis van een reactieformulier is aan de aanwezigen gevraagd reactie te geven op de gepresenteerde plannen. De vragen op het formulier gingen over positieve punten van de gepresenteerde planopzet, eventuele zorgen over de gepresenteerde planopzet en algemene opmerkingen. De reacties hierop zijn overwegend positief geweest. Los van enkele individuele zorgen bestaat er daarmee een breed draagvlak voor de plannen in de buurt.

Participatiebijeenkomst maandag 11 november 2024
Tijdens deze laatste participatiebijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over de huidige stand van zaken en zijn de wijzingen ten opzichte van het ontwerp van 10 juli 2024 toegelicht. Tijdens de bijeenkomst bleek dat er veel draagvlak is voor het plan zoals dat thans is voorzien.

6.2.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de korte voorbereidingsprocedure doorlopen. In dat kader zal vanwege de omvang van de ontwikkeling (> 30 woningen) de gemeenteraad om advies worden gevraagd.

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit, tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Dan volgt voor eenieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren tegen het besluit bekend te maken. Een bezwaarmaker moet het bezwaar binnen 6 weken indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd

7 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Voor zover een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal; artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een etfal, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook ‘beleidskader Rijk en provincie’, hoofdstuk 4)

De initiatiefnemer heeft als doel om 48 woningen en een huisartspraktijk te realiseren ter plaatse van het projectgebied. Omdat de ontwikkeling niet geheel mogelijk is om op basis van het geldende omgevingsplan, wordt een planologische procedure doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning voor de ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA) doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.