

Bestemmingsplan

Campus Zuid fase 1

Vastgesteld



Bestemmingsplan Campus Zuid fase 1	
<i>IMRO code</i>	NL.IMRO.0995.BP00095-VG01
<i>Opdrachtgever</i>	Gemeente Lelystad
<i>Versiebeheer</i>	
<i>Concept ontwerp</i>	19 augustus 2022
<i>Ontwerp t.b.v. tervisielegging</i>	23 november 2022
<i>Vastgesteld</i>	23 maart 2023
<i>Opdrachtnemer</i>	Axon Adviseurs bv

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.2	Huidige planologische situatie	3
1.3	Procedure	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	OMSCHRIJVING PLANGEBIED	4
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	4
2.2	Stedenbouwkundige opzet Lars en Lily	5
2.3	Toekomstige invulling na 15 jaar.....	7
2.4	Welstand en beeldkwaliteit.....	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijk	9
3.2	Provincie	10
3.3	Gemeente	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Milieueffectrapportage	13
4.2	Verkeer en parkeren.....	13
4.3	Geluid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Stikstof.....	16
4.6	Bodem	16
4.7	Milieuzonering.....	18
4.8	Externe Veiligheid.....	19
4.9	Trillingshinder	20
4.10	Water.....	20
4.11	Archeologie en cultuurhistorie.....	28
4.12	Ecologie	29
4.13	Kabels en leidingen.....	31
5.	PLANBESCHRIJVING	32
5.1	Algemeen.....	32

5.2	Toelichting op de bestemmingen	32
6.	UITVOERBAARHEID.....	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	36
Bijlage		37
Bijlage 1	Overlegreacties 3.1.1. Bro.....	37

1. INLEIDING

In 2020 en 2021 is onder de projectnamen 'Wonen bij LARS' en 'Wonen bij LILY' de bouw van de wooncomplexen via een Wabo procedure vergund ¹⁾. De tijdelijke ontwikkeling betreft twee complexen met in totaal 5 woongebouwen. De projecten zijn inmiddels gerealiseerd. In totaal betreft het 299 appartementen (1, 2 en 3 kamerappartementen), inclusief paviljoens met ondersteunende voorzieningen en parkeerplaatsen. Zie figuur 1 voor een impressie, gezien vanaf de Larserdreef.

De wooncomplexen zijn ontwikkeld door (woning)corporatie Centrada, in afstemming met de gemeente Lelystad. Hiermee is voorzien in een specifieke behoefte aan flexibele huisvesting in de vorm van mid-stay voorzieningen c.q woningen. Dit zijn huurwoningen die kunnen voorzien in de huisvestingsbehoefte van diverse aan Lelystad gebonden sociale doelgroepen, met name spoedzoekers en statushouders.



Figuur 1: impressie van het complex. Zicht op het project 'Wonen bij LARS' vanaf de Larserdreef

De wooncomplexen hebben een tijdelijk karakter. Ze zijn voor een periode van maximaal 15 jaar toegestaan. Deze tijdelijkheid is in de beschikking van de afgegeven omgevingsvergunningen voor de bouw van de wooncomplexen als voorwaarde gesteld. Na afloop van de gestelde termijn dienen deze complexen te worden verwijderd. Het is de wens van Centrada om direct na afloop van deze periode het gebied een definitieve invulling met woningbouw te geven.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om - na het verwijderen van de tijdelijke complexen van Lars en Lily - de tijdelijke situatie op te heffen en daarvoor in de plaats onder voorwaarden een definitieve woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee wordt op termijn een toekomstbestendige stedenbouwkundige invulling van dit gebied gewaarborgd, die passend is binnen de grotere ontwikkeling van Campus Zuid.

Deze definitieve invulling vraagt om maatwerk en bijbehorende randvoorwaarden. Omdat het vigerende bestemmingsplan niet in dit maatwerk en randvoorwaarden voorziet, is ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen.

¹⁾ Gemeente Lelystad, reguliere procedure Chw, omgevingsvergunning 1033, De Valk 1 t/m 153 d.d. 4 september 2020 en omgevingsvergunning 3074, De Sperwer 1 t/m 148, d.d. 4 juni 2021.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Op figuur 2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het plangebied bevindt zich in de hoek van de Larserdreef en de Valkendreef in Lelystad. Het plangebied is onderdeel van de Campuszone en is gesitueerd in het deel van deze zone dat ook wel wordt aangeduid als Campus Zuid.



Figuur 2: ligging van het plangebied Campus Zuid fase 1 in Lelystad

De plangrens van het bestemmingsplan is gebaseerd op meerdere uitgangspunten. Zie figuur 3. De noordelijke plangrens sluit aan op het naastgelegen bestemmingsplan Lelystad Midden West. De oostelijke plangrens ligt tegen de bestemming van de Valkendreef aan. De westelijke plangrens wordt bepaald door de geprojecteerde snelfietsverbinding Lelystad-Almere en de zuidelijke plangrens wordt bepaald door de bestaande en gerealiseerde terreinbegrenzing van Lily.



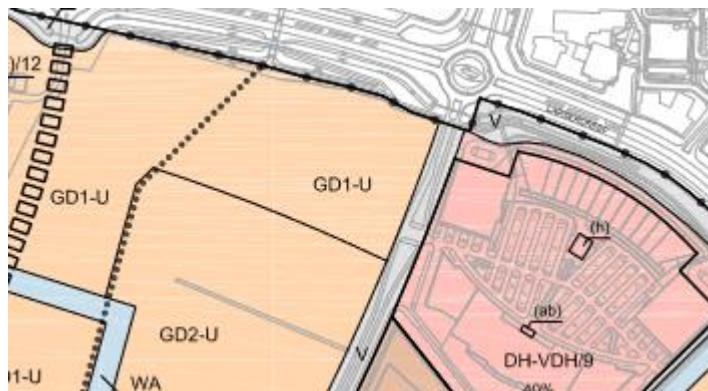
Figuur 3: begrenzing van het plangebied Campus Zuid fase 1

1.2 Huidige planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Warande fase 1', dat op 24 november 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad. In dit bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Gemengd-1 - uit te werken bestemming' en 'Gemengd-2 - uit te werken bestemming' toegekend. Zie figuur 4. Deze bestemming geeft ruimte voor de bouw van woningen, maatschappelijke voorzieningen en de aanleg van groen, water en verkeersfuncties. Op basis van dit bestemmingsplan konden de complexen Lars en Lily niet worden gerealiseerd. Om de appartementen wel mogelijk te maken, is in 2020 en 2021 voor de bouw van de beide wooncomplexen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afgeweken.

Voor ieder complex is op grond van de regeling uitvoering Crisis en herstelwet een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning is verleend voor een tijdelijke instandhouding van 15 jaar, gerekend vanaf de data waarop de beschikkingen voor de verleende omgevingsvergunningen zijn afgegeven:

- omgevingsvergunning 1033, De Valk 1 t/m 53 (Lars) d.d. 4 september 2020;
- omgevingsvergunning 3074, De Sperwer 1 t/m 148 (Lily), d.d. 4 september 2021.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Warande fase 1

1.3 Procedure

De wijziging van de planologische situatie voor dit plangebied wordt mogelijk gemaakt door middel van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, Wro).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een toelichting op het juridische gedeelte van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding (kaart). De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van plan is in hoofdstuk 6 gegeven.

2. OMSCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Campuszone

Het plangebied is onderdeel van de Campuszone. De Campuszone is gelegen ten zuiden van het stadshart. Campus betekent in het latijn 'open veld'. Het is een parkachtig autoluw gebied, met alzijdige gebouwen met een relatief grote maat.

Deelgebied Campus Noord bevat naast woon- en kantoorgebouwen ook het ziekenhuis St. Jansdal, dat momenteel wordt herontwikkeld. De nieuwe onderwijscampus Porteuum heeft een plek gekregen in deelgebied Campus Midden. Het jongste deel van de Campuszone is Deelgebied Campus Zuid en begint ten zuiden van de Larserdreef. In dit deel van de Campuszone zijn clusters van semi- permanente woongebouwen in een groen landschap gerealiseerd. Een 'MRA-snel fietsroute' vanaf het stadshart richting Almere zal de structuurdrager worden van de openbare ruimte.

De Campuszone wordt doorontwikkeld voor onderwijs – en sportvoorzieningen (VO, MBO en HBO), het ziekenhuis en daaraan gerelateerde zorgvoorzieningen en woongebouwen.

In het Ontwikkelingsplan 2003 is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van Campus Zuid. Dit Ontwikkelingsplan is in 2009 echter geactualiseerd, waarbij de omvang van Campus Zuid is teruggebracht naar bijna 23 hectare. Inmiddels wordt het Ontwikkelingsplan uit 2009 opnieuw geactualiseerd tot een nieuw masterplan voor Lelystad Zuid. Deze visie gaat onverminderd uit van het doortrekken van de Campuszone ten zuiden tussen Larserdreef en tussen de spoorlijn en de Valkendreef. Het gebied zal plek bieden aan wonen en werkgelegenheid (bedrijven). Daarnaast wordt een sterkere verwevenheid gezocht tussen stad en natuur, door ruimte te bieden aan groen, recreatie en waterberging. De kavels van Lars en Lily passen in deze structuur.

Stedenbouwkundige structuur Lars en Lily

In de plannen is al rekening gehouden met de tijdelijke woningbouw van Lars en Lily. Lars als Lily vormen ieder een wooneiland. Beide eilanden zijn bereikbaar vanuit een nieuwe afrit van de Valkendreef. Aansluitend op deze afrit is een parallelweg gerealiseerd waar de diverse wooneilanden op aangetakt worden. Nieuw aangelegde watergangen zorgen voor een goede afbakening van de wooneilanden en een heldere stedenbouwkundige structuur. Deze watergangen zijn deels ter compensatie van de nieuwbouw van de huurwoningen aan de Grietenij en de Doelen in Campus Midden en deels voor de benodigde waterberging vanwege de tijdelijke woningbouw van Lars en Lily.

De bereikbaarheid per fiets is via een nieuw fietspad langs de Valkendreef. Tussen Lars en Lily is ruimte voor een toekomstige fietsverbinding. Deze fietsverbinding wordt opportuun zodra de Metropolitane fietsroute tussen Lelystad en Almere door Campus Zuid wordt aangelegd. Laatstgenoemde fietsroute wordt in dat geval de hoofdfietsroute door Campus Zuid.

2.2 Stedenbouwkundige opzet Lars en Lily

In het plangebied van dit bestemmingsplan staan twee appartementencomplexen. De projectnaam van deze complexen is 'Lars' en 'Lily'.

Lars

Het complex 'Lars' bestaat uit 3 woongebouwen en een paviljoen (zie figuur 5):

- woongebouw 1 met in totaal 52 appartementen, waarvan 20 met twee en 32 met één kamer. Het woongebouw bestaat uit vier bouwlagen.
- woongebouw 2 met in totaal 50 appartementen, waarvan 20 met twee en 30 met één kamer. Het woongebouw bestaat uit vijf bouwlagen.
- woongebouw 3 met in totaal 50 appartementen, waarvan 20 met twee en 30 met één kamer. Dit woongebouw bestaat uit 5 bouwlagen.
- een paviljoen met (onder andere) een ontmoetingsruimte, beheerderskamer en wasserette. Dit paviljoen is centraal gelegen in het midden van het complex, tussen de drie woongebouwen. Het paviljoen heeft één bouwlaag.

De woongebouwen zijn opgebouwd uit op elkaar gestapelde, demontabele modules. Door de modulaire bouw zijn de gebouwen na 15 jaar eenvoudig opnieuw te gebruiken. De gebouwen worden niet aangesloten op het gasnet en op daken liggen zonnepanelen.



Figuur 5: woongebouwen en paviljoen 'Lars'.

Lily

Het complex 'Lily' bestaat uit 2 woongebouwen, een paviljoen en overdekte fietsenstallingen (figuur 6):

- woongebouw A met in totaal 95 appartementen, waarvan 62 met twee en 33 met drie kamers. Het L-vormige woongebouw bestaat deels uit 4 en deels uit 5 bouwlagen;
- woongebouw B met in totaal 52 appartementen, waarvan 36 met één kamer, 8 met twee kamers en 8 met drie kamers. Dit is een 4-laags woongebouw.
- een paviljoen met gezamenlijke functies, waaronder een ontmoetingsruimte, beheerderskamer en wasserette. Dit paviljoen is centraal gelegen. Het paviljoen heeft één bouwlaag.

- twee overdekte fietsenstallingen voor de toekomstige bewoners, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 187 m². De fietsenstallingen hebben beide één bouwlaag en zijn centraal gelegen.



Figuur 6: woongebouwen, paviljoen en fietsenstallingen 'Lily'

In totaal is voor de beide complexen tezamen circa 9.661m² verhard voor met name de woongebouwen en infrastructuur en bestrating. Voor circa 5.067 m² is halfverharding voor parkeerplaatsen aangebracht. Binnen het plangebied is circa 5.572 m² groen aangebracht.

Parkeren en verkeer

De gebouwen zijn ontsloten op de Valkendreef. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Woningtypen

In de tijdelijke woongebouwen zijn verschillende typen appartementen aanwezig:

Lars

- Eénkamerappartementen met een oppervlakte van circa 22 m².
- Tweekamerappartementen met een oppervlakte van circa 36 m².

Lily

- Eénkamerappartementen met een oppervlakte van circa 22 m².
- Tweekamerappartementen met een oppervlakte van circa 36 m².
- Driekamerappartementen met een oppervlakte van circa 50 m².

De appartementen voorzien in een specifieke behoefte aan flexibele huisvesting in de vorm van mid-stay huurwoningen. Dit zijn huurwoningen die kunnen voorzien in de huisvestingsbehoefte van diverse aan Lelystad gebonden sociale doelgroepen, met name spoedzoekers en statushouders.

Onder mid-stay en spoedzoekers wordt daarbij respectievelijk het volgende verstaan:

- zelfstandige, verplaatsbare dan wel permanente woningen waarvoor tijdelijke huurcontracten worden uitgegeven (voor zover mogelijk conform huidige wetgeving). Bedoeld voor de doelgroepen: spoedzoekers, EU-werkers, jonge Lelystedelingen (waaronder studenten), vergunninghouders, uitstroom van personen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, etc.
- een persoon die door omstandigheden dringend woonruimte nodig heeft, maar nog niet lang genoeg ingeschreven staat of zich uit voorzorg heeft kunnen inschrijven voor een reguliere sociale huurwoning.

De complexen vallen niet onder reguliere woningbouw, maar vormen een flexibele woonvorm waaraan vanuit verschillende, specifieke doelgroepen behoefte is (en die op dit moment in Lelystad onvoldoende aanwezig is). Het uitgangspunt is dat bewoners hier relatief kort (2 tot 5 jaar) verblijven, om daarna door te stromen naar een reguliere huur- of koopwoning. Dat geen sprake is van een reguliere (sociale) huurwoning blijkt bijvoorbeeld ook uit het gegeven dat de inschrijftijd van woningzoekenden geen rol speelt bij de woningtoewijzing.

2.3 Toekomstige invulling na 15 jaar

De gebouwen van Lars en Lily zijn tijdelijk. Uiterlijk op 4 september 2035 (Lars) en 4 juni 2036 (Lily) zijn de bestaande gebouwen verwijderd en is er in het plangebied ruimte voor een definitieve invulling met woningbouw. Uitgangspunten voor deze nieuwe ontwikkeling zijn:

- na verwijdering van alle bestaande gebouwen en gebouwen die deel uitmaken van de complexen Lars en Lily, kunnen in totaal maximaal 148 woningen worden teruggebouwd;
- de 148 woningen worden in gestapelde bouw uitgevoerd. Deze volumes worden binnen het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak gepositioneerd;
- de mix van woningtypen draagt bij aan de woningbehoefte;
- de maximale bouwhoogte van de toekomstige bebouwing mag maximaal de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte bedragen. Dit komt overeen met de hoogste bouwhoogte van de bestaande bebouwing, namelijk 16 meter;
- bij de nieuwe verkaveling wordt uitgegaan van bouwblokken met binnenhoven waar het parkeren wordt afgewikkeld en representatieve gevels worden georiënteerd op de omringende openbare ruimte;
- de bebouwing voegt zich in de beoogde campusstructuur van Campus Zuid. Het landschap is de groene drager voor de nieuwe bouwblokken. De ruimten rondom de nieuwe bouwvolumes vormen onderdeel van de groene campusstructuur, waarin fietspaden, recreatief medegebruik en waterpartijen gerealiseerd kunnen worden;
- de nieuwe invulling voldoet aan alle wettelijke vereisten (o.a. Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder etc).

2.4 Welstand en beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit'.

Na de sloop van de tijdelijke bebouwing worden bouwplannen voor een nieuwe invulling met maximaal 148 woningen ontwikkeld. In een vroeg stadium wordt hiervoor een nieuw beeldregieplan opgesteld, en als onderdeel van de Welstandsnota door de gemeente vastgesteld. Daarbij worden de uitgangspunten uit paragraaf 2.3. betrokken.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het voor het plangebied van toepassing zijnde beleid, zowel van het rijk, provincie als de gemeente. Wanneer van toepassing, wordt aangegeven of dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied oplevert.

3.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. Het ontwerp van de NOVI richt zijn op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- de economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De Omgevingsvisie geeft geen specifieke beleidskaders voor individuele woonprojecten. De conclusie is dat voor de onderhavige planontwikkeling geen rijksbelangen zijn gemoeid.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor het bepalen van de behoefte aan het project is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna te noemen: de Ladder) doorlopen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze ladder bestaat uit twee treden en is bedoeld als hulpmiddel bij een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doorlopen van de Ladder heeft als doel het realiseren van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een acceptabel woon- en leefklimaat en een duurzaam ruimtegebruik.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

Geen stedelijke ontwikkeling, ligging in bestaand stedelijk gebied

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van de vigerende uitwerkingmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt én de verleende omgevingsvergunningen voor de wooncomplexen zijn op deze locatie reeds woningen toegestaan.

Er is sprake van bestaand stedelijk gebied. De onderbouwing van de aantallen woningen en de behoefte, is in het kader van de verleende omgevingsvergunningen voldoende gegeven.

Wanneer de tijdelijke bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats maximaal 148 woningen worden gerealiseerd, is per saldo sprake van een afname van het aantal woningen (van 300 naar 148). Er is in dat geval sprake van de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: de Ladder duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (Samen maken we Flevoland) die op 8 november 2017 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Er zijn drie kernopgaven: Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. De Omgevingsvisie geeft geen specifieke beleidskaders voor individuele woonprojecten.

Bij het onderhavige plangebied zijn geen provinciale belangen gemoeid.

Omgevingsprogramma Flevoland (2019)

Dit Omgevingsprogramma anticipeert op de toekomstige Omgevingswet, waarin staat dat een provincie moet beschikken over een programma. Daarin is al het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud van de fysieke leefomgeving gebundeld. Daarmee zijn beleidskeuzes compact en de samenhang geborgd. Het programma bindt alleen de provincie, maar gemeenten en waterschappen moeten er bij het maken van plannen of beleid wel rekening mee houden.

Het programma bestaat uit het onderdeel A Ruimte: doel is een goede woon-, werk- en leefomgeving. Grootschalige ontwikkelingen mogen, omdat in omliggende regio's daarvoor geen ruimte is. Voorwaarde is een evenwichtige ontwikkeling. Bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid moeten worden verbeterd.

Voor het stedelijk gebied geldt dat wordt ingezet op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Kern van het beleid is: efficiënt ruimtegebruik, versterking van het draagvlak voor voorzieningen, nieuwe solitaire clusters buiten stedelijk gebied zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij het een kwaliteitsimpuls betreft. Op het gebied van wonen is meer differentiatie nodig (starters, ouders, alleenstaanden), met het kwaliteitsbehoud van bestaande de woningvoorraad.

Het onderhavige plan wijkt niet af van het omgevingsprogramma Flevoland (2019).

Omgevingsverordening Flevoland (2019)

De provincie wil anticiperen op de Omgevingswet en daarom is de omgevingsverordening opgesteld. Dit betekent dat alle regels met betrekking tot omgevingsrecht (in dit geval de provinciale) in één regeling worden gebundeld. De verordening bestaat uit drie soorten regels: algemene regels en vergunningstelsels gericht op burgers, regels gericht tot bestuur zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor aanvragen en als derde instructieregels over uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening ziet net als de Omgevingswet op alle regels inzake de fysieke leefomgeving (bouwen, infra, water, bodem, lucht, landschap, natuur en cultureel erfgoed).

Het onderhavige plan wijkt niet af van de Omgevingsverordening Flevoland (2019).

3.3 Gemeente

Structuurvisie Lelystad 2023 en Omgevingsvisie (september 2021)

De gemeenteraad van Lelystad heeft in januari 2014 de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid. De onderhavige ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Ter voorbereiding op de Omgevingswet heeft de gemeente Lelystad de *Omgevingsvisie Lelystad 2040 'Sterke stad in de regiohoofdstad van de nieuwe natuur'* vastgesteld (22 juni 2021). Lelystad wil haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad bieden. De ambitie is dat Lelystad een sterke stad in de regio en Hoofdstad van de Nieuwe Natuur wordt. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Lelystad gaat voor groene verstedelijking. De nieuwbouw en transformatie van de bestaande stad wordt gericht ingezet op selectieve plekken waar de maatschappelijke en economische meerwaarde het grootst is en bijdragen aan het in balans brengen van de stad.

Met het woningbouwprogramma en transformatieopgave sluit Lelystad aan op diverse ambities. Huidige inwoners wordt een beter perspectief op een wooncarrière (zowel starten als doorstromen) geboden. En ook op de ruimtelijke kwaliteiten van de stad (Hoofdstad van de Nieuwe Natuur) en op het economisch profiel van onze stad. Het onderhavige project past in deze ambitie.

Woonvisie 2022-2027 Een leven lang wonen in Lelystad

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie staan de belangrijkste afspraken voor het woonbeleid. Er staan opgaven in voor onder meer de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Met de nieuwe Woonvisie streeft de gemeente Lelystad naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen. De komende jaren wordt ingezet op veel verschillende woningen om nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan zich te binden. Voor de bestaande stad wil de gemeente de kwaliteit van woningen en de woonomgeving verbeteren. Ook gaat Lelystad experimenteren en ruimte bieden voor innovatieve architectuur en duurzame bouwstijlen en zorgt het voor een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg.

Het onderhavige bestemmingsplan draagt bij aan de in de woonvisie beschreven ambities en woonopgaven, o.a.:

- Voldoende betaalbaar aanbod
- Mogelijkheden voor wooncarrière en doorstroming
- Differentiatie in doelgroepen
- inzet op sociale sector: zoekduur verkorten

Welstandsnota (2015)

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). Voor een nieuwe invulling wordt een nieuw beeldregieplan opgesteld. Dit is als voorwaarde in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

In 2016 heeft de gemeenteraad de Kadernota Duurzaamheid vastgesteld. In deze kadernota zijn de langjarige doelen beschreven die leiden tot een duurzamer Lelystad. Een jaar later is eveneens door de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Duurzaamheid 2017-2020 vastgesteld. Daarin zijn speerpunten met projecten benoemd die bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. Tegelijkertijd heeft de raad middelen beschikbaar gesteld om deze doelen te behalen. Als vervolg hierop is het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024 vastgesteld. Geconstateerd is dat de door de raad vastgestelde kaders van 2016 nog actueel zijn en de middelen om deze te kunnen behalen vooralsnog toereikend zijn

Lelystad wil de stad zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is. In een gezonde stad is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende duurzame ontwikkeling met een betere balans tussen economie, ecologie en de mens. Het duurzaamheidsbeleid van Lelystad focust op zes speerpunten:

1. energie: meer energiebesparing en meer duurzame energie;
2. afval en circulaire economie: meer scheiden, minder restafval en van afval naar grondstof;
3. voedsel: meer consumptie van gezonde lokale producten en minder voedsel weggooien;
4. fysieke leefomgeving: duurzame gebiedsontwikkeling, milieuvriendelijk beheer in een groene, biodiverse stad;
5. mobiliteit: minder en schonere mobiliteit;
6. onderwijs en ondernemen: versterken van de (duurzame) basis in het onderwijs, samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bij duurzame innovatie en meer maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De toekomstige plannen die binnen dit plangebied gerealiseerd zullen worden, dienen een bijdrage te leveren aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten beoordeeld. Daarbij wordt zowel de bestaande tijdelijke situatie (Lars en Lily) als de mogelijk definitieve invulling met maximaal 148 gestapelde woningen beoordeeld.

4.1 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

Beoordeling Campus Zuid fase 1

In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de bouw van 'Lars en Lily' is een Aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis daarvan is gesteld dat met de bouw van 300 appartementen geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om wederom een Aanmeldingsnotitie op te stellen. Het bestemmingsplan regelt in eerste instantie de bestaande, tijdelijke situatie van Lars en Lily waarvan de milieueffecten reeds onlangs zijn onderzocht.

In tweede instantie maakt het bestemmingsplan na afloop van de tijdelijke situatie een invulling van maximaal 148 gestapelde woningen mogelijk. Dit betekent dat het gebruik ten opzichte van de huidige tijdelijke invulling aanzienlijk minder intensief wordt. Ook met deze nieuwe invulling zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Een milieueffectrapport (en een aanmeldnotitie vormvrij m.e.r. beoordeling) is niet noodzakelijk. Het plan voldoet aan de wettelijke bepalingen uit het Besluit m.e.r.

4.2 Verkeer en parkeren

Beoordeling Campus Zuid fase 1

In het kader van het onderzoek naar de milieueffecten van de projecten Lars en Lily is voor het onderdeel 'verkeer en parkeren' gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW. Hierbij is het kengetal gehanteerd voor de woningcategorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)', gelegen in de 'rest bebouwde kom' van een 'sterk stedelijk gebied'. Deze keuze is een *worst case*, onder andere omdat de beoogde appartementen met een oppervlakte van maximaal 50 m² relatief klein zijn. Op basis van het voorgaande is een verkeersgeneratie tussen de 3,2 en 4 verkeersbewegingen per etmaal per appartement aan de orde. Er is voor de beide projecten een maximum aantal van $608 + 588 = 1.196$ verkeersbewegingen per etmaal berekend. De projectgebieden zijn ontsloten via de Valkendreef en de Larserdreef. Deze aantallen leiden niet tot onaanvaardbare verkeerseffecten op deze wegen.

Wanneer de 300 appartementen op termijn worden gesloopt, en daarvoor in de plaats maximaal 148 gestapelde woningen terug worden gebouwd, zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie per saldo afnemen.

Ook dan zal dit niet tot onaanvaardbare verkeerseffecten leiden. Nader verkeerskundig onderzoek is niet nodig.

Parkeren

Bij de ontwikkeling van de projecten Lars en Lily is uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Deze norm is maatwerk, omdat in het toen geldende Parkeerbeleidsplan (2009) niet werd voorzien in een parkeernorm voor specifiek één-, twee- en driekamerappartementen in het *mid-stay* huursegment. Dit heeft geresulteerd in een totale parkeerbehoefte van 152+192=344 parkeerplaatsen.

Op dit moment zijn er 344 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd, met een uitbreidingsmogelijkheid voor 39 extra parkeerplaatsen bij Lily. Specifiek voor de uitbreidingsmogelijkheid is tussen de gemeente en Centrada afgesproken dat de extra parkeerplaatsen door Centrada worden aangelegd wanneer de bezettingsgraad van de 192 voorziene plaatsen bij Lily de 85% overschrijdt.

Wanneer de tijdelijke 300 appartementen op termijn worden gesloopt, en daarvoor in de plaats maximaal 148 gestapelde woningen terug worden gebouwd, dient aan de geldende parkeernormen voor de beoogde woningbouw te worden voldaan. Dit vereiste is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte (fiets en auto's) ook in de nieuwe situatie zoveel mogelijk op de eigen kavel wordt opgevangen.

Conclusie

Nader verkeerskundig onderzoek en/of parkeerberekeningen is niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

Voor het onderdeel geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst.

Beoordeling Campus Zuid fase 1

Industrielawaai

Het project heeft geen consequenties in verband met Industrielawaai en voorziet niet in de wijziging van een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder.

Spoorwegverkeer en wegverkeerslawaai

Spoor

Langs een aantal spoorwegen zijn onderzoekszones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van hoogte van het geluidproductieplafond op de referentiepunten. De waarde van het geluidproductieplafond van de referentiepunten ter hoogte van het plangebied ligt volgens het Geluidregister Spoor rond 65 dB.

Volgens artikel 1.4a Bgh bedraagt de zone, ter hoogte van het plangebied, van de spoorlijnen van en naar Lelystad dus 300 meter. Deze onderzoekzone is gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt buiten deze geluidzone, op 440 meter van de Hanzelijn.

Artikel 1.4a Besluit geluidhinder

- 1 Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Het plan voldoet daarmee aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

De bestaande tijdelijke gebouwen van Lars en Lily zijn geluidgevoelige functies. Voor de bouw van Lars en Lily heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege de Valkendreef, Zuigerplasdreef en de Larserdreef voor toepassing van de aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder bepaald. In een vervolgonderzoek is vervolgens bepaald met welke geluidwerende gevelvoorzieningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners wordt gerealiseerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bij de planontwikkeling van beide complexen betrokken.

Wanneer na 15 jaar de 300 tijdelijke gebouwen van Lars en Lily worden verwijderd en de locatie vervolgens met maximaal 148 gestapelde woningen definitief wordt ingevuld, moet voor deze bebouwing rekening worden gehouden met de dan geldende reguliere geluidsnormen. Deze voorwaarde is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is hiermee met de begrenzing van noordelijke bouwvlak rekening gehouden. De grens volgt aan de dreefzijde exact de bebouwingscontour van de huidige bebouwing. De toekomstige nieuwe bebouwing kan dus niet dichter bij de dreven worden gerealiseerd.

Conclusie

De bestaande situatie voldoet aan de wettelijke bepalingen uit de Wet geluidhinder. Bij de ontwikkeling van een nieuw plan op deze locatie moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (zoals ook in de regels is bepaald).

4.4 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

In het MER (Milieueffectrapport Warande, Witteveen+Bos, 14 januari 2008) is aangegeven dat de luchtkwaliteit verslechtert maar dat wel wordt voldaan aan de grenswaarden.

Beoordeling Campus Zuid fase 1

De complexen Lars en Lily vormen tezamen de bestaande situatie, waarvoor bij de vergunningenprocedure is onderbouwd dat ze onder de regeling 'Niet in betekenende mate' (luchtkwaliteitseisen) vallen en in niet betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt geregeld, is geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Wanneer de 300 woningen worden gesloopt en in de plaats daarvan maximaal 148 gestapelde woningen worden gerealiseerd, zal deze ontwikkeling op basis van de verwachte verkeersbewegingen ook in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de wettelijke bepalingen uit de Wet milieubeheer.

4.5 Stikstof

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuur-beschermingswet. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Beoordeling Campus Zuid fase 1

Vóór de bouw van de gebouwen Lars en Lily was een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Daarom zijn in het kader van de vergunningsprocedure destijds stikstofberekeningen uitgevoerd. De conclusie van deze berekeningen was dat de uitstoot (emissie) van stikstof niet leidt tot depositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Om die reden is geen relevant nadelig effect voor deze gebieden te verwachten.

Conclusie:

Voor de bestaande situatie is geen stikstofberekening noodzakelijk.

Wanneer de 300 tijdelijke woningen worden gesloopt en in de plaats daarvan maximaal 148 gestapelde woningen worden gerealiseerd, zal voor deze ontwikkeling opnieuw een berekening uitgevoerd dienen te worden.

4.6 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Beoordeling Campus Zuid fase 1

Ten behoeve van de bouw van Lars en Lily is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden (onder andere) als volgt:

- Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het terrein, waarbij o.a. enkele gebouwen zullen worden gerealiseerd, onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van een voor de aanwezigheid van een verminderde bodemkwaliteit onverdachte locatie en de daarbij behorende onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).
- Analytisch bleek de zandige bovenlaag niet verontreinigd te zijn met de standaard NEN-parameters, dan wel met organochloorbestrijdingsmiddelen. De kleiige onderlaag is ten hoogste licht verontreinigd met de som-parameter aldrin/dieldrin/endrín. Het grondwater bleek sterk verontreinigd te zijn met koper en licht verontreinigd met barium, lood, danwel naftaleen.
- Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De in het grondwater aangetoonde sterk verhoogde gehalten overschrijden het criterium voor nader onderzoek. De overige aangetoonde verhoogde gehalten overschrijden dit criterium niet.
- Formeel dient derhalve een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van koper in het grondwater.
Gezien de afwezigheid van humane risico's behoeft de aangetroffen kwaliteit echter niet direct een belemmering te vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Geadviseerd wordt onderhavige rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag (gemeente Lelystad).
- Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde sterke verhogingen aan koper in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande herontwikkeling.

Naar aanleiding van de voorgaande conclusies is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit aanvullende onderzoek luiden (onder andere) als volgt:

- Uit de analyseresultaten blijkt de in het verkennend bodemonderzoek in het grondwater aangetoonde sterke verontreinigingen aan koper in het aanvullend bodemonderzoek niet worden gereproduceerd.
- Na de herbemonstering van de peilbuizen en de opvolgende analyse op de aanwezigheid van koper blijkt het grondwater in de peilbuizen B01 en B02 niet verontreinigd te zijn met koper. Wellicht is de langere rusttijd en de eerder genoemde variabiliteit van invloed. De laatste analyseresultaten worden representatief geacht.
- Zoals ook reeds in de rapportage van het verkennend onderzoek opgenomen, vormt, gezien de afwezigheid van humane risico's en de variabiliteit, de grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Voor de bestaande situatie is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Bedrijfsactiviteiten

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende, vanuit milieuzonering relevante bestemmingen en functies aanwezig:

- Direct ten zuiden en westen het plangebied bevinden zich gronden met de bestemmingen 'Gemengd-1 - uit te werken bestemming' en 'Gemengd-2 - uit te werken bestemming'. Binnen deze bestemmingen zijn in beginsel bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, maar op grond van het bouwverbod zijn deze activiteiten nog niet bij recht toegestaan. De betreffende gronden liggen nog geheel braak. In alle gevallen is nog een uitwerkingsplan noodzakelijk om hier bedrijfsactiviteiten te vestigen. Om die reden kan een belemmering voor bestaande bedrijfsactiviteiten niet aan de orde zijn.
Daar komt nog bij dat gezien de inrichting van het plangebied naar verwachting aan de richtafstand van 10 meter voor categorie 2 kan worden voldaan.
- Circa 200 meter ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Larserdreef, bevinden zich gronden met een gemengde bestemming. Op deze gronden zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, onder andere in de vorm van maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat een richtafstand van 10 meter aan de orde is, waaraan ruimschoots voldaan wordt.
- Circa 50 meter ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Valkendreef, bevinden zich gronden met de bestemming 'Detailhandel - Volumineuze detailhandel'. Hier is winkelboulevard Palazzo gevestigd. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen. Dit betreffen bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 2. Dit betekent dat een richtafstand van 10 meter aan de orde is, waaraan ruimschoots voldaan wordt.
- Ten oosten van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Justitieel'. Hier is de Penitentiaire Inrichting Lelystad gevestigd. Dit betreft een inrichting voor detentie. Een gevangenis komt het meest overeen met 'klinieken en dagverblijven' die tot milieucategorie 1 gerekend worden. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Op circa 300 m ten westen van het plangebied zijn twee biomassacentrales gevestigd, langs de spoorlijn van Almere naar Zwolle. Dit betreffen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2, waarvoor in dit geval een richtafstand van 50 meter aan de orde is. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan voldoet aan de richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het projectgebied geen sprake is van risicobronnen voor gevaarlijke stoffen. Wel vindt in de nabijheid van het projectgebied over de Hanzelijn vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hierdoor is sprake van een plaatsgebonden risicocontour en een groepsrisico. Deze spoorlijn maakt deel uit van het Basisnet spoor.

Aan de in het plangebied beoogde woonfunctie zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van buisleidingen, inrichtingen of transportroutes die onderdeel zijn van het Basisnet.

Wel bevindt zich op 100 m een regionale transportroute (geen onderdeel van het Basisnet) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de provinciale weg ter plaatse van de Larserdreef, die onderdeel is van de transportroute N302 Hoorn-Kootwijk. Via de landelijke risicokaart is voor het transport van gevaarlijke stoffen over N302 Hoorn-Kootwijk een zogenaamd attribuutrapport beschikbaar. Uit dit rapport blijkt dat voor de transportroute over de Larserdreef rekening moet worden gehouden met transporten van de volgende gevaarlijke stoffen:

- LF1 (brandbare vloeistof, bijvoorbeeld diesel);
- LF2 (brandbare vloeistof, bijvoorbeeld benzine).

Op basis hiervan kan het persoons- en groepsrisico voor transportroutes aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) worden beoordeeld.

Plaatsgebonden risico (PR)

Op basis van de vuistregels vanuit de HART en het attribuutrapport kan worden vastgesteld dat er geen toetsing van het PR hoeft plaats te vinden voor de Larserdreef. Deze heeft geen PR 10-5- en 10-6-contour.

Groepsrisico (GR)

In HART is in tabel 1-2 de maximale effectafstand per stofcategorie weergegeven. Deze afstand wordt gemeten vanaf het bebouwingsgebied tot de as van de weg (in dit geval de Larserdreef). Over de Larserdreef worden uitsluitend gevaarlijke stoffen in de categorieën LF1 en LF2 vervoerd. Voor beide stoffen geldt een maximale effectafstand van 45 meter.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat de afstand gemeten vanaf de noordgrens van het plangebied tot aan de as van de Larserdreef 100 meter bedraagt. Het plangebied en de bebouwing in het plangebied liggen hiermee buiten de invloedssfeer van de transportroute over de Larserdreef. Ook een nader toetsing van het GR kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Trillingshinder

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Wel dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail adviseert doorgaans indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkaracteristiek van de te realiseren woningen. Als de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouw-research (SBR), dan zouden eisen / maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

Trillingsbronnen

In het plangebied worden geen nieuwe trillingsbronnen toegevoegd. Een indicatief onderzoek naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor omliggende trillingsgevoelige functies is derhalve niet noodzakelijk.

Trillingsgevoelige functies

Bij trillingsgevoelige gebouwen gaat het bijvoorbeeld om woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, en kinderdagverblijven. In dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Spoorwegverkeer kan trillingen in de bodem veroorzaken. Doordat de trillingen zich verder in de bodem verspreiden, kunnen gebouwen en personen in de omgeving daar hinder van ondervinden.

In de ‘Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen’ (mei 2019, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) wordt geadviseerd om voor ontwikkelingen die op minder dan 100 meter van het spoor liggen, onderzoek naar trillingshinder uit te voeren. Het plangebied ligt op 640 m afstand van het tracé van de Hanzelijn, de spoorlijn van Lelystad naar Zwolle en ligt daarmee ver buiten de 100 meter zone.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de SBR-B. Er is dan ook geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek met betrekking tot trillingen.

4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. 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.

Beleid, wet- en regelgeving

KRW

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van onder meer de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

Nationaal Waterplan

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

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan is in 2022 vervangen door het Waterbeheerprogramma.

Keur Waterschap Zuiderzeeland

De Keur van Waterschap Zuiderzeeland bevat regels voor werkzaamheden en activiteiten die effect kunnen hebben op het functioneren van het watersysteem, zoals een toename van verhard oppervlak en werkzaamheden nabij of in oppervlaktewater of (de beschermingszone van) waterkeringen. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Keur vervangen door de Waterschapsverordening.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lelystad 2016 t/m 2021

Het actuele waterbeleid van de gemeente is met name te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan Lelystad 2016 t/m 2021. Vanuit dit rioleringsplan zijn met name de volgende beleidsuitspraken relevant:

- In de gemeente Lelystad is geen sprake van structurele grondwateroverlast in openbaar gebied.
- Al het hemelwater dat op de verharde oppervlakken binnen de bebouwde kom valt, wordt apart van het afvalwater ingezameld.
- Omdat de gemeente Lelystad geen gemengde stelsels heeft, is afkoppelen geen optie.
- Wadi's verdienen de voorkeur als een centrale (in)filtratie voorziening nodig is. Een wadi is een doordachte groene voorziening en geeft retentie, zuivering, infiltratie en gedoseerde afvoer. Een goed ontworpen wadi biedt bovendien ruimtelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en recreatief medegebruik.

Beoordeling

Ten behoeve van dit voorliggende bestemmingsplan is op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling de normale watertoetsprocedure van toepassing.

Om die reden is deze waterparagraaf voor afstemming aan Waterschap Zuiderzeeland voorgelegd. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn in de waterparagraaf verwerkt. Het waterschap heeft in de brief van 19 oktober 2022 een positief wateradvies afgegeven (onder voorwaarde dat in de waterparagraaf een aantal aanvullingen worden toegevoegd). De brief is opgenomen in bijlage 1.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn daarbij gerangschikt onder zeven streefbeelden, die zijn ingedeeld op basis van de drie waterthema's: Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water.

Voor de bouw van Lars en Lily is een destijds een digitale watertoets doorlopen. De randvoorwaarden die in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwingen voor Lars en Lily waren opgenomen, worden hieronder nogmaals weergegeven. Daar waar nodig wordt aanvullend ook ingegaan om de toekomstige situatie met maximaal 148 gestapelde woningen (situatie na 15 jaar).

Thema 1: Veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema 2: Voldoende water

Wateroverlast

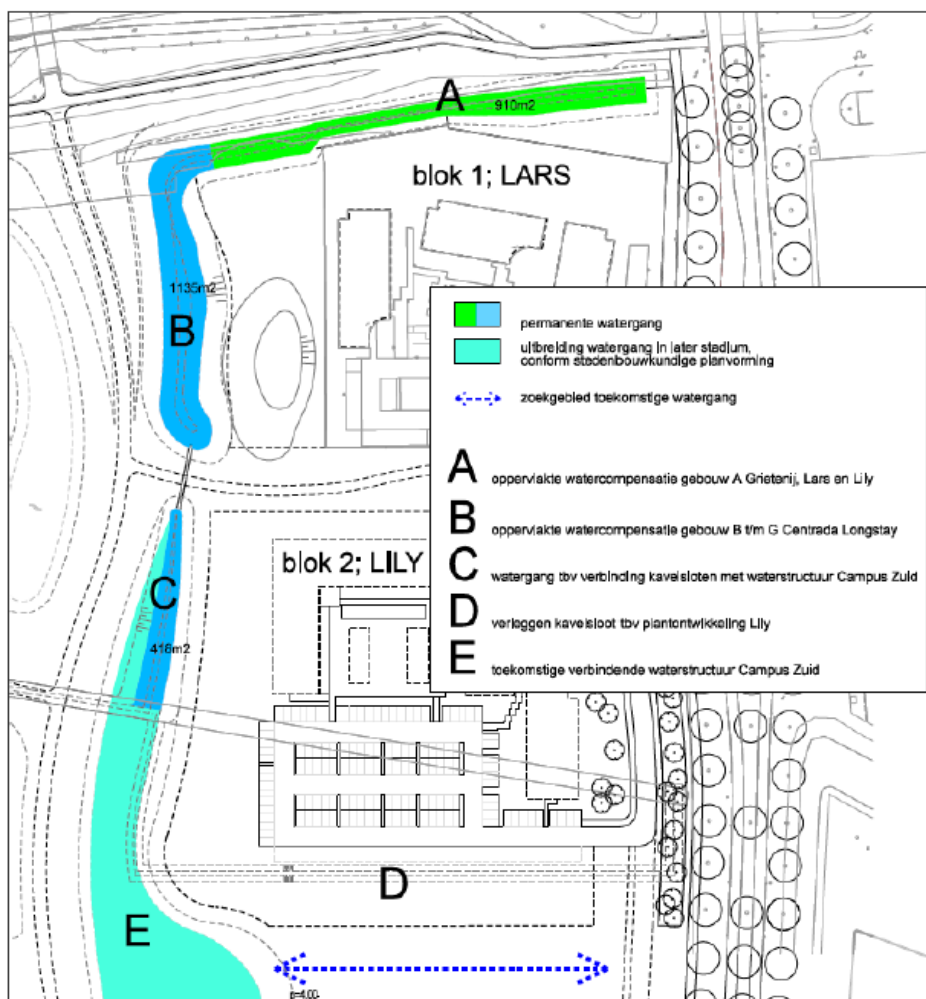
Streefbeeld is dat het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, op orde is. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen. Het verhard en van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak 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 oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5,0% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd.

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. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil. Bij aanleg van natuurvriendelijke oevers is een reductie op de compensatieverplichting mogelijk. Deze reductie is afhankelijk van de extra berging die wordt gecreëerd door de toepassing van flauwe taluds (1:4 of flauwer).

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen worden bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden. Als dit niet mogelijk is, wordt dichtbij het projectgebied compensatie gezocht.

Met de realisatie van de gebouwen Lars en Lily, de aanleg van bestrating en de parkeerplaatsen is de verharding toegenomen. Deze toename is inmiddels gecompenseerd met een watergang, zie figuur 9. De omvang en de randvoorwaarden van deze watergang zijn in het kader van het project Lars en Lily en de benodigde watervergunning met het waterschap afgestemd. De watergang heeft een zodanige omvang dat deze voldoet aan de compensatieregels van Waterschap Zuiderzeeland.



Figuur 9: compensatie watergang

Er zal geen sprake zijn van een toename van de verharding wanneer de gebouwen van Lars en Lily op termijn worden verwijderd en daarvoor in de plaats 148 gestapelde woningen worden teruggebouwd. De watercompensatie die voor Lars en Lily is gerealiseerd, zal ook in de toekomst qua situering en omvang blijven gehandhaafd. Dit voornemen wordt juridisch en planologisch geborgd door in dit bestemmingsplan de bestemming 'Water' op deze watergang te leggen.

Goed functionerend watersysteem

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 peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie.

Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

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

Bij de compensatieopgave voor Lars en Lily is nadrukkelijk rekening gehouden met het voorgaande.

Verder ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. In en rondom het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. In het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is een actuele grondwaterstand van circa 1,20 meter beneden maaiveld gemeten. Qua grondwater worden daarom geen negatieve effecten verwacht.

Anticiperen op watertekort

Streefbeeld is dat het waterschap een robuust watersysteem wil dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

In het hele beheergebied streeft het waterschap na dat de aanwezige functies worden gefaciliteerd door goed en voldoende water. Echter binnen een klimaatbestendig en robuust watersysteem past afhankelijkheid van wateraanvoer niet. Met het oog op toekomstige watertekorten is het wenselijk de hoeveelheid aanvoerwater zoveel mogelijk te beperken.

Nieuwe watersystemen worden dusdanig ingericht dat ze zelfvoorzienend zijn. Uitbreiding van wateraanvoer bij de huidige functies is niet wenselijk. De afweging van wateraanvoer vindt plaats op basis van robuustheid, effectiviteit en efficiency.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat herverdeling van water binnen de polder de voorkeur heeft boven wateraanvoer van buiten de polder.

Bij de compenserende watergang is nadrukkelijk rekening gehouden met het voorgaande en wordt niet verwacht dat aanvoer van water nodig is. Ook zal dit nog steeds het geval zijn wanneer op termijn de complexen van Lars en Lily worden verwijderd en daarvoor in de plaats 148 gestapelde woningen terugkomen.

Thema 3 Schoon Water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld zijn goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied van het waterschap.

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Oppervlaktewater met een doelstelling voor goede chemische en/of biologische waterkwaliteit (vaak helder) wordt niet nadelig beïnvloed door water met een lagere waterkwaliteitsdoelstelling (vaak troebel). Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijk ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is.

Gelet op het navolgende streefbeeld wordt nadelige beïnvloeding van de chemische en/of biologische waterkwaliteit voorkomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

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

Bij de inrichting van het watersysteem zijn alleen milieuvriendelijke, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Voor beschoeiing geldt aanvullend dat de materialen niet-oxideerbaar zijn.

Maatregelen in het plangebied zullen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het oppervlaktewater geraken. Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de bouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding(en) in het water belanden.

Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiebermen, wadi's en andere zuiveringsvoorzieningen. Gestreefd wordt om schoon hemelwater in bestaand gebied af te koppelen van het rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water.

Onder schone hemelwaterafvoer wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit < 1000 vervoersbewegingen per etmaal;
- Hemelwater van parkeerplaatsen met < 50 parkeerplaatsen.

Goed omgaan met afvalwater

De hemelwaterafvoer die niet voldoet aan de criteria voor schone hemelwaterafvoer wordt gekwalificeerd als verontreinigd en dient gezuiverd te worden alvorens het tot afstroming komt op het oppervlaktewatersysteem.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er dienen zo min mogelijk uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Over de uitwerking van nieuwe bouwplannen zal hieromtrent op termijn worden afgestemd met het waterschap.

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. Streefbeeld is dat verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt geloosd, zonodig voorafgegaan door een lokale zuivering. Bij nieuwbouwingebieden (bijvoorbeeld woonwijk, industrieterrein) is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

Voor bestaand gebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van niet-vervuild verhard oppervlak van het rioolstelsel. Het ombouwen van bestaande gemengde rioolstelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Het rioleringsstelsel ter plaatse betreft een gescheiden stelsel (zoals overal in Lelystad). Het afvalwater wordt daarom gescheiden van het hemelwater afgevoerd richting het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse. Daarbij wordt vanzelfsprekend een toename van de afvoer van afvalwater verwacht.

Voor de huidige situatie van Lars en Lily en de gerealiseerde hoeveelheid 1,2 of 3 kamer appartementen (totaal circa 300) is ervan uitgegaan dat de toename van afvoer van afvalwater wordt opgevangen in het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse (mede gelet op de ligging in stedelijk gebied). Dit geldt ook voor de situatie wanneer de 300 appartementen worden verwijderd en daarvoor in de plaats 148 gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Op basis van het voorgaande worden qua afvalwater geen negatieve effecten verwacht.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Het rijksbeleid ten aanzien van archeologie is gericht op het behoud van het archeologisch bodemarchief. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

De gemeente Lelystad heeft in 2008 haar beleid vastgelegd in het document "Archeologische monumentenzorg in Lelystad".

Beoordeling Campus Zuid fase 1

Voor het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Wel is in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Warande fase 1' archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarover in de toelichting van dit bestemmingsplan het volgende is opgenomen:

In mei 2007 is het definitieve rapport over archeologie afgerond. Uit de conclusies en aanbevelingen in dit rapport blijkt dat er slechts één scheepswrak in het plangebied is gelegen. Het betreft het wrak in deelgebied 1 nabij de Larserdreef. De locatie van dit scheepswrak wordt beschermd door hier een groenbestemming op te leggen met een aanduiding archeologische waarden. Het scheepswrak wordt hiermee voldoende beschermd tegen eventueel schadelijke ontwikkelingen als gevolg van bouwwerkzaamheden.

Verder wordt geconcludeerd dat er voor wat betreft historische vindplaatsen geen nader onderzoek noodzakelijk is. Wel bestaat er de plicht zoals aangegeven in de Monumentenwet om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en dat een archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Uit de historische topografische kaarten valt af te leiden dat in het plangebied sinds de drooglegging van Flevoland geen bebouwing aanwezig is geweest en dat het plangebied als agrarische grond in gebruik was. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten.

Daar komt bij dat in en direct rondom het plangebied geen gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten aanwezig zijn en dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn in en direct rondom het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen opgenomen in de provinciale waardenkaart.

Conclusie:

Gezien het voorgaande zijn door dit bestemmingsplan geen aantasting van archeologische en/of cultuurhistorische waarden te verwachten.

4.12 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. Vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen en ook niet nabij Natura 2000-gebieden. De 3 dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (IJsselmeer, Markermeer & IJmeer en Oostvaardersplassen) liggen ieder op een afstand van meer dan 3 kilometer. Het aspect gebiedsbescherming geeft – gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied - geen belemmeringen.

Soortenbescherming

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming betreft de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wil verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Beoordeling Campus Zuid fase 1

In het kader van de ontwikkeling van Lars en Lily een ecologische quickscan uitgevoerd. De relevante conclusies uit deze quickscan zijn in de navolgende tekst overgenomen.

Gebiedsbescherming: quickscan

Het plangebied ligt op minder dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Nederland en op minder dan 3 kilometer afstand van N2000-gebied (Oostvaardersplassen). Vanwege de voorgenomen ontwikkelingen zullen de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast.

Soortenbescherming: quickscan

Ten aanzien van de soortenbescherming is in de quickscan het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Mits de brede natuurlijke zone die de noordzijde van het gebied begrensd intact wordt gelaten is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren t.a.v. aanwezigheid broedvogels, migratiecorridors voor egel en kleine marterachtigen en vliegroutes voor vleermuizen.
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn;
- Het is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren t.a.v. voorkomen rugstreeppad, mits juiste voorzorgsmaatregelen worden getroffen;
- Het is niet noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te laten voeren t.a.v. belangrijk foerageergebied van kiekendieven;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Flevoland.

In aanvulling op het voorgaande zijn de volgende aanbevelingen gegeven:

- Voer in verband met de aanwezigheid van broedvogels het bouwrijp maken van de kavel uit buiten het broedseizoen (datumgrenzen broedseizoen: 15 maart – 15 juli);
- Laat de brede natuurlijke zone aan de noordzijde van de bouwlocatie intact en scherm deze af van de bouwlocatie door middel van het aanleggen van een brede watergang zodat wordt voorkomen dat deze zone door mensen belopen kan worden. Deze zone is in dit bestemmingsplan geborgd via de bestemmingen Groen en Water.
- Plaats bij het bouwrijp maken van de locatie en tijdens de bouw een amfibieënscherm rondom de locatie om te voorkomen dat rugstreeppadden zich op de locatie vestigen;
- Integreer in de nieuwbouw nestkasten voor huismussen, huiszwaluwen en gierzwaluwen;
- Ook het plaatsen of integreren van vleermuiskasten in de nieuwbouw wordt van harte aanbevolen.

In het geval de tijdelijke bebouwing wordt verwijderd en daarvoor in de plaats 148 gestapelde woningen worden gerealiseerd, is het van belang de bovenstaande aanbevelingen in acht te nemen. Ook dienen voorafgaand aan de sloop / nieuwbouw door middel van een ecologische quickscan de dan aanwezige soorten te worden geïnventariseerd.

Conclusie:

Nader onderzoek is niet nodig. Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet natuurbescherming.

4.13 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels en leidingen (hoofdleidingen, straalpaden et cetera) dienen met de van toepassing zijnde belemmeringenstroken in een bestemmingsplan te worden verankerd.

In het plangebied komen deze niet voor, waardoor belemmeringenstroken voor kabels en leidingen niet aan de orde zijn.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten een juridische vertaling in de regels en de verbeelding hebben gekregen.

Het bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Handboek bestemmingsplannen Lelystad

Naast dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wro en de Wabo, voldoet het (waar mogelijk) ook aan het handboek van de gemeente Lelystad. Het handboek maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

Vanwege het specifieke ontwerp van dit project, kunnen op deze locatie niet alle bouwen en gebruiksmogelijkheden die in het algemeen standaard binnen deze bestemmingen worden geboden, mogelijk worden gemaakt. De beide bestemmingen zijn specifiek toegespitst op de ontwerpprincipes van het project en de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden die daarbinnen kunnen worden geboden.

Parapluplan woningsplitsing en kamerbewoning

De regels uit het parapluplan woningsplitsing en kamerbewoning (vastgesteld 22 september 2020) zijn in dit bestemmingsplan voor Campus Zuid fase 1 overgenomen. Met deze regels wordt woningsplitsing en verkamering van woningen in alle woonwijken binnen in het stedelijk gebied van Lelystad ruimtelijk gereguleerd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat drie bestemmingen: Groen, Water en Wonen-Woongebouw. Deze bestemmingen worden hierna toegelicht.

Groen

In Campus Zuid vormt het landschap de groene drager voor de bouwblokken. De ruimten rondom de uitgeefbare woonclusters vormen onderdeel van de groene campusstructuur, waarin fietspaden, recreatief medegebruik en waterpartijen gerealiseerd kunnen worden. Deze gronden krijgen de bestemming groen.

Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor groenvoorzieningen, wadi's en voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie. Bij deze groenfunctie zijn ook bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals fiets- en voetpaden, verhardingen ten behoeve van lokaal verkeer, parkeren, speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn beperkte bouwregels opgenomen voor o.a. lichtmasten en nutsvoorzieningen.

Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op de watergang die als watercompensatie dient. Deze compensatie wordt juridisch geborgd door middel van de bestemming 'Water'. Over de omvang en de locatie van deze compensatie is overeenstemming tussen de gemeente en het waterschap.

De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor waterlopen, waterpartijen, oevers, bermen en beplanting, wegen, straten, paden en extensief dagrecreatief gebruik. En daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen. Om ervoor te zorgen dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden geplaatst, is een bouwmogelijkheid binnen de bestemmingsregeling uitgesloten. Bouwwerken geen gebouwen zijnde – zoals bijvoorbeeld kunstwerken – zijn onder bepaalde restricties wel toegestaan.

Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen-Woongebouw' is van toepassing op het gebied waar woningbouw en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren is toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen-Woongebouw' is alleen gestapeld²⁾ wonen toegestaan. Hierbij wordt de bestaande situatie bestemd. Bij een nieuwe verkaveling wordt uitgegaan van bouwblokken met binnenhoven waar het parkeren wordt afgewikkeld en representatieve gevels worden georiënteerd op de omringende openbare ruimte.

De bestemmingsgrenzen van 'Wonen-Woongebouw' zijn op de verbeelding weergegeven. Deze grenzen komen overeen met de uitgiftegrenzen. Binnen elk bestemmingsvlak is een bouwvlak geprojecteerd. Zowel de bestaande als de toekomstige gestapelde woningbouw dienen binnen de grenzen van deze bouwvlakken te zijn geprojecteerd.

De afstand van bouwvlakgrens ten opzichte van de omgeving varieert. Richting de Valkendreef en de Larserdreef is een grotere afstand van de (bestaande en toekomstige) gevelwanden gewenst, zowel om ruimtelijke als om geluidstechnische redenen.

Andere, niet gebouwde bijbehorende functies - zoals wegen, parkeren, water en/of groeninrichting - kunnen ook buiten het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.

²⁾ Hieronder wordt verstaan: appartementen, maisonnettes en benedenwoningen. Appartement = woongelegenheden die bestaan uit één of meer bij elkaar behorende vertrekken in een groter gebouw met meer van dergelijke woongelegenheden. Maisonnette = Etagewoning met twee verdiepingen per woning, die zich in een groter gebouw bevindt. Benedenwoning = Etagewoning bestaande uit één of meer bouwlagen met een voordeur die rechtstreeks op straat uitkomt, waarbij zich andere woningen boven de woning in kwestie bevinden.

Tijdelijke en definitieve invulling

De bestemming maakt zowel de tijdelijke situatie (maximaal 300 appartementen) als de nieuwe definitieve situatie (maximaal 148 appartementen) mogelijk. Via een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de bestaande 300 woningen binnen de genoemde termijnen in 'Bijlage 2 Voorwaardelijke verplichting sloop gebouw A en B' moeten zijn worden geëmoveerd, alvorens het maximum aantal van 148 gestapelde woningen kan worden gerealiseerd. De einddatum van de tijdelijke situatie verschilt voor Lars (gebouw A) en Lily (gebouw B). Voor de invulling van de definitieve situatie wordt een nieuw stedenbouwkundig plan en/of beeldregieplan vastgesteld.

Bouwhoogte

Voor alle complexen geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Dit geldt zowel voor de bestaande als de nieuwe invulling. Via een binnenplanse afwijking kan zo nodig de maximale bouwhoogte worden verhoogd naar 19 meter.

Parkeren

Via een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat per woning een parkeernorm van 1,4 wordt aangehouden. Via een afwijkingsprocedure kan zo nodig van deze norm worden afgeweken als kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte op een andere manier kan worden gewaarborgd.

Overige regels

Daarnaast zijn enkele specifieke binnenplanse afwijkingen opgenomen, met als doel een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van bebouwing, parkeren, buitenruimten en kavelinrichting bij herontwikkeling van de gebieden. Bij de afweging ten aanzien van de juiste inpassing kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van straat- en bebouwingsbeeld, goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen ten aanzien van bouwblokken ten opzichte van elkaar, van de plaats en de afmetingen van bebouwing, parkeren, buitenruimten en kavelinrichting.

Voorts is de in gemeente gebruikelijke regeling voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van het bestemmingsplan wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Tijdens deze procedure zijn verschillende wettelijke momenten waar op de plannen kan worden gereageerd.

Resultaten Overleg 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp bestemmingsplan verzonden voor advies naar de vooroverleg-partners:

1. Provincie Flevoland
2. Waterschap Zuiderzeeland
3. Veiligheidsregio Flevoland

De Provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland hebben schriftelijk gereageerd. Van de Veiligheidsregio is geen reactie ontvangen. De ontvangen brieven zijn opgenomen in bijlage 1. De Provincie Flevoland heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben. Daarbij is aangegeven dat 'de mogelijkheid om in dit plangebied woningen te realiseren, reeds was voorzien. Dit plan draagt bovendien bij aan de woningbouwambitie die de provincie heeft'.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft verzocht de waterparagraaf aan te vullen, en dat wanneer daaraan uitvoering wordt gegeven, de brief mag worden gezien als een positief wateradvies. De gevraagde aanvullingen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.10 (waterparagraaf) van de toelichting.

Resultaten tervisielegging ontwerp bestemmingsplan

Conform artikel 3.9a Wro heeft dit ontwerp bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp bestemmingsplan is na behandeling in het college van burgemeester en wethouders in de Flevopost en het Gemeenteblad gepubliceerd. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Eenieder heeft in die zes weken een zienswijze bij de gemeente kenbaar kunnen maken.

- Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Vervolg procedure

Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet

De ontwikkeling van het plangebied valt onder de categorieën van projecten die zijn aangewezen in bijlage I (artikel 3.1) bij de Crisis en herstelwet (Chw). Afdeling 2 Chw is op de bestemmingsplanprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten aanvoeren. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Verder moet de Raad van State een eventueel beroep bij voorrang, binnen een half jaar, behandelen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop- ontwikkelingsovereenkomst worden de gronden aan Centrada overgedragen. De (toekomstige) planontwikkelingskosten voor het project zijn voor rekening van Centrada.

Kostenverhaal

Het bestemmingsplan regelt in eerste instantie de bestaande, tijdelijke situatie.

Na het verlopen van de tijdelijke situatie is het mogelijk om het gebied te herontwikkelen met woningbouw. Daarmee voorziet het plan in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt (via de koop-ontwikkelingsovereenkomst), is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bijlage

Bijlage 1 – Overlegreacties 3.1.1. Bro

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [MailRegistratie](#)
Onderwerp: provinciale reactie concept ontwerpbestemmingsplan "Campus Zuid fase 1"
Datum: vrijdag 14 oktober 2022 15:47:46
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)

Geachte [REDACTED],

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "Campus Zuid fase 1" geeft ons geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen. De mogelijkheid om in dit plangebied woningen te realiseren was reeds voorzien en draagt bovendien bij aan de woningbouwambitie die wij als provincie hebben.

Met vriendelijke groet,

drs. [REDACTED]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
Accounthouder ruimtelijke plannen Dronten, Lelystad en Zeewolde
Provincie Flevoland
T: [REDACTED]
E: [\[REDACTED\]](#)



16 september 2022, 12:45

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 Bro het concept ontwerpbestemmingsplan "Campus Zuid fase 1" toekomen. Het concept plan is gereed voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. lid 1 Bro

Korte toelichting

In 2020 en 2021 is onder de projectnamen 'Wonen bij LARS' en 'Wonen bij LILY' de bouw van de wooncomplexen via een Wabo procedure vergund aan de Valkendreef in Lelystad. De tijdelijke ontwikkeling betreft twee complexen met in totaal 5 woongebouwen. De wooncomplexen zijn ontwikkeld en gerealiseerd door (woning)corporatie Centrada, in afstemming met de gemeente Lelystad. Hiermee is voorzien in een specifieke behoefte aan flexibele huisvesting in de vorm van mid-stay voorzieningen c.q woningen. Dit zijn huurwoningen die kunnen voorzien in de huisvestingsbehoefte van diverse aan Lelystad gebonden sociale doelgroepen, met name spoedzoekers en statushouders. De wooncomplexen hebben een tijdelijk karakter. Ze zijn voor een periode van maximaal 15 jaar toegestaan. Na afloop van de gestelde termijn dienen deze complexen te worden verwijderd. Het is de wens van Centrada om direct na afloop van deze periode het gebied een definitieve invulling met woningbouw te geven, dit bestemmingsplan voorziet daarin.

In verband met de voortgang van de procedure zien wij uw overlegreactie graag **uiterlijk vrijdag 21 oktober 2022** tegemoet. Indien wij op deze datum geen reactie hebben ontvangen gaan wij ervan uit dat u geen opmerkingen hebt op het concept ontwerpplan. Vervolg: Uw vooroverlegreactie wordt in het definitieve ontwerp bestemmingsplan verwerkt, waarna het ontwerp in het najaar 2022 ter visie zal worden gelegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
senior juridisch beleidsmedewerker
Team Wabo en bestemmingsplannen

GEMEENTE LELYSTAD

*Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad*

*Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl*

*Wij werken duurzaam en digitaal en
ontvangen uw correspondentie daarom
bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld
via e-mail of e-formulier!*

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>

DATUM
19 oktober 2022

BEHANDELD DOOR
R. Loeve

DIRECT NUMMER
06-1434 1411



UW WATERSCHAP

Gemeente Lelystad
De heer Akster
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

ONDERWERP

Wateradvies formeel
vooroverleg
bestemmingsplan
Campus Zuid fase 1

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-00732

REGISTRATIENUMMER

WPAD-129375131-11

BIJLAGEN

-

UW BRIEF VAN

16 september 2022

UW KENMERK

-

VERZONDEN

Geachte heer Akster,

Op 16 september 2022 ontvingen wij uw verzoek om advies in het kader van vooroverleg. U wilt advies over het bestemmingsplan voor Campus Zuid fase 1 aan de Hoek Larserdreef en de Valkendreef te Lelystad. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de watertoets.

Voor het plan geldt de normale procedure

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om na het verwijderen van de tijdelijke complexen van Lars en Lily de tijdelijke situatie op te heffen en daarvoor in de plaats een definitieve woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing.

Positief wateradvies

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding. In de waterparagraaf wordt verwezen naar de digitale watertoets, watertoetsprocedure en waterparagraaf voor de complexen Lars en Lily, waarover al overleg is geweest met het waterschap.

Wij vragen de initiatiefnemer onderstaande informatie toe te voegen in de waterparagraaf. Deze brief is dan een positief wateradvies.

Algemeen

- We verzoeken u om, ook voor deze waterparagraaf, op te nemen dat op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling de normale procedure van toepassing is voor de watertoets.
- Wij vragen om wet- en regelgeving & beleid op gebied van water én het streefbeeld van Wateroverlast op te nemen. Zie hiervoor §4.8.1 e.v. van de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning voor Wonen bij Lars.
 - Bij het Waterbeheerplan aangeven dat deze in 2022 is vervangen door het Waterbeheerprogramma.
 - Bij de Keur aangeven dat deze bij inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt vervangen door de waterschapsverordening.

Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw J. Gorlee. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-00732. Het telefoonnummer is 06-4691 9907 en het e-mailadres is watertoets@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,

Elektronisch ondertekend

J.P. Borneman

op 19-10-2022

mevrouw J. P. Borneman.