Ruimtelijke onderbouwing

Wold 11, Lelystad

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Aangepast
maart 2024

Definitief

Ruimtelijke onderbouwing

Wold 11, Lelystad

Gemeente:	Lelystad
Plannaam:	Wold 11, Lelystad
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing
Status:	Definitief
Datum:	December 2023
Aangepast:	**28 maart 2024**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED 4
1.3 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 4
1.4 LEESWIJZER 6

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 7

2.1 HUIDIGE SITUATIE 7
2.2 GEWENSTE SITUATIE 8
2.3 VERKEER EN PARKEREN 9
2.4 GROEN 11

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 12

3.1 RIJKSBELEID 12
3.2 PROVINCIAAL BELEID 16
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 17

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 GELUID 23
4.2 BODEMKWALITEIT 24
3.4 LUCHTKWALITEIT 25
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 26
4.5 MILIEUZONERING 28
4.6 ECOLOGIE 30
4.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 32
4.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 33
4.9 WATER 34

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 39

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE 40

6.1 VOOROVERLEG 40
6.2 PARTICIPATIE 40

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 42

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN 43
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 44
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 45
BIJLAGE 4 VRIJSTELLING BODEM OMGEVINGSRAPPORT 46
BIJLAGE 5 VRIJSTELLING BODEM OUD BODEMONDERZOEK 1992 47
BIJLAGE 6 VRIJSTELLING BODEM FORMULIER GETEKEND 48
BIJLAGE 7 AERIUS-BEREKENING 49
BIJLAGE 8 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 50
BIJLAGE 9 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 51
BIJLAGE 10 WATERTOETSRESULTAAT 52
BIJLAGE 11 PARTICIPATIEVERSLAG 53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van 49 appartementen aan de Wold 11 te Lelystad (hierna: projectgebied). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een gebouw van 10 bouwlagen gerealiseerd.

Het voornemen is op basis van het bestemmingsplan ''Boswijk'' niet toegestaan. De beoogde nieuwbouw valt deels buiten de bestemmingsgrenzen van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Horeca' en 'Verkeer - Verblijf'. Ter plaatse van deze bestemmingen is wonen niet toegestaan. De gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken.

Door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Wold 11 te Lelystad. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lelystad, sectie O met nummer 2111, 7422 (deels) en 9709 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied Lelystad (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rood kader) indicatief weergegeven.



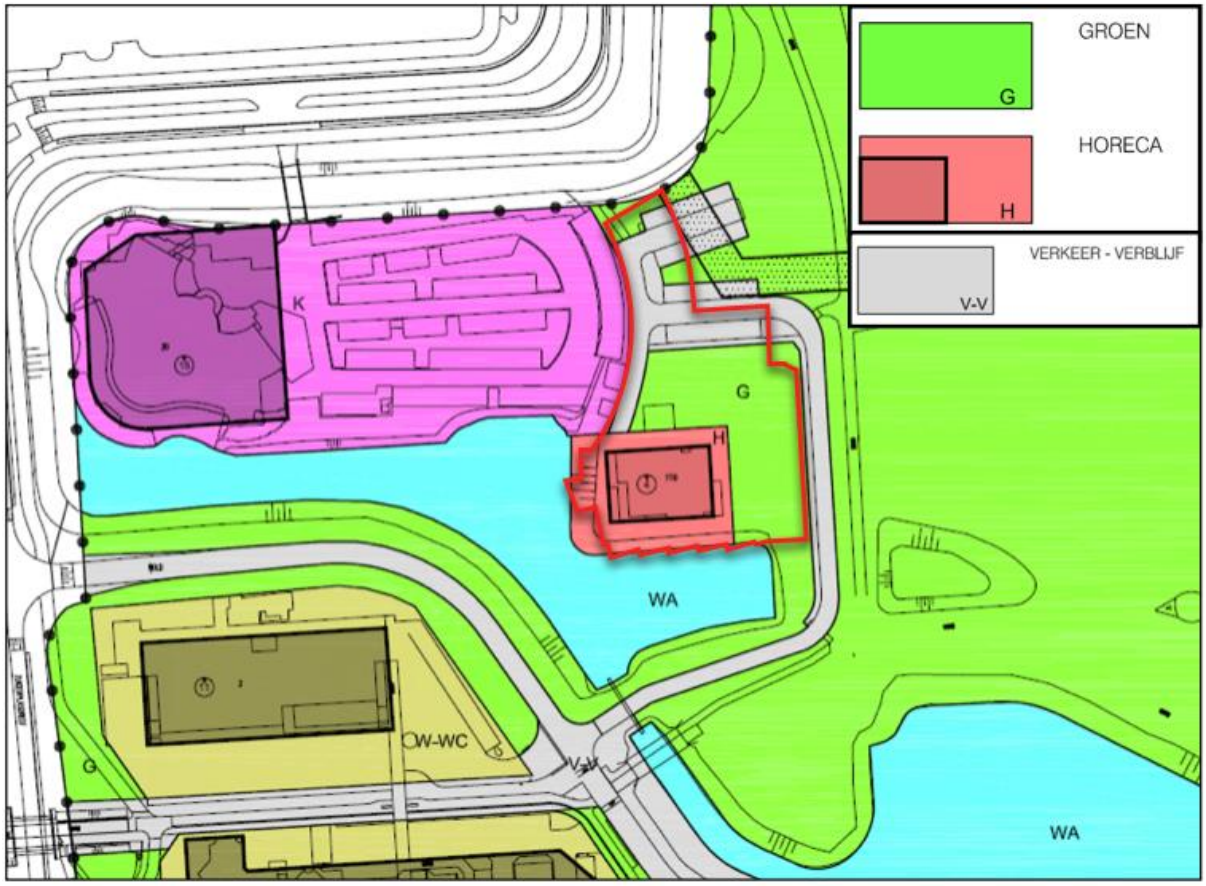
Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied in Lelystad en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidige planologische regime

1.3.1 Algemeen

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Boswijk" van de gemeente Lelystad. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens ligt het projectgebied binnen

de grenzen van de bestemmingsplannen ‘’Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad’’ (vastgesteld op 22 september 2020) en “Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad” (vastgesteld op 26 januari 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘’Boswijk’’ opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Boswijk” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen en strijdigheid

1.3.2.1 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemmingen ‘Groen’, ‘Horeca’ en ‘Verkeer - Verblijf’. Daarnaast bevat het projectgebied een bouwvlak. Het projectgebied kent binnen de bestemming ‘Horeca’ de maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 4 m’.

<u>Bestemming ‘Groen’</u>

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen en waterpartijen, met daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen, met de daarbijbehorende: verhardingen, nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder kunstobjecten.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

<u>Bestemming ‘Horeca’</u>

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1 en 2a met daaraan ondergeschikt: wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen,

groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, met de daarbijbehorende: erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte van het gebouw mag maximaal 4 meer bedragen.

Bestemming 'Verkeer – Verblijf'

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor (woon)straten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, met de daarbijbehorende: nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Als gebouwen mogen uitsluitend bergingen c.q. garageboxen worden gebouwd.

1.3.2.2 Strijdigheid

Het voornemen is op basis van het bestemmingsplan ''Boswijk'' niet toegestaan. Het voornemen ziet toe op woningbouw. Binnen de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Horeca' is het bouwen van woningen niet toegestaan doordat de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^0 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid, vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

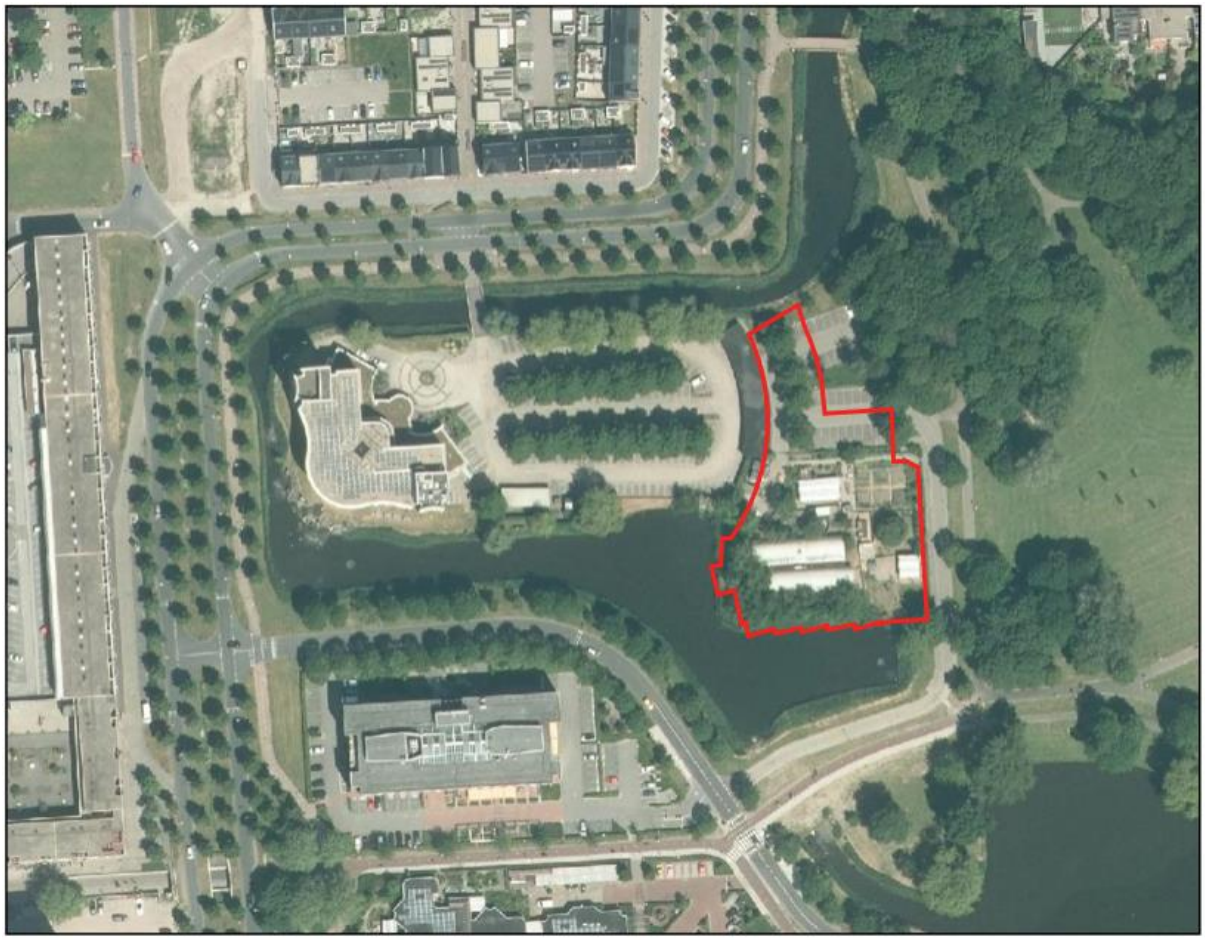
2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Wold 11 in Lelystad. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en de huidige situatie van het projectgebied.

De directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door de verschillende functies zoals groen, kantoor, wooncentrum en woningen. Aan de noord- en zuidzijde wordt het projectgebied begrenst door water. Aan de oostzijde wordt het projectgebied begrenst door het Woldpark. Ten westen van het projectgebied is een kantoorfunctie aanwezig.

Het projectgebied betreft in de huidige situatie twee leegstaande gebouwen welke voorheen in gebruik zijn geweest ten behoeve van een pannekoekenrestaurant en de omliggende gronden met enkele kleinere gebouwen wat in de huidige situatie in gebruik is als tuin voor (begeleid) werk voor jongeren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en ouderen. Tevens is een deel van het projectgebied ingericht als parkeerterrein.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen, waarin het projectgebied indicatief is aangegeven met een rood kader.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK.nl)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen zie toe op de sloop van de bestaande bebouwing. In de gewenste situatie wordt op deze locatie 49 appartementen gerealiseerd. Elk appartement wordt voorzien van een berging welke op de begane grond is gesitueerd.

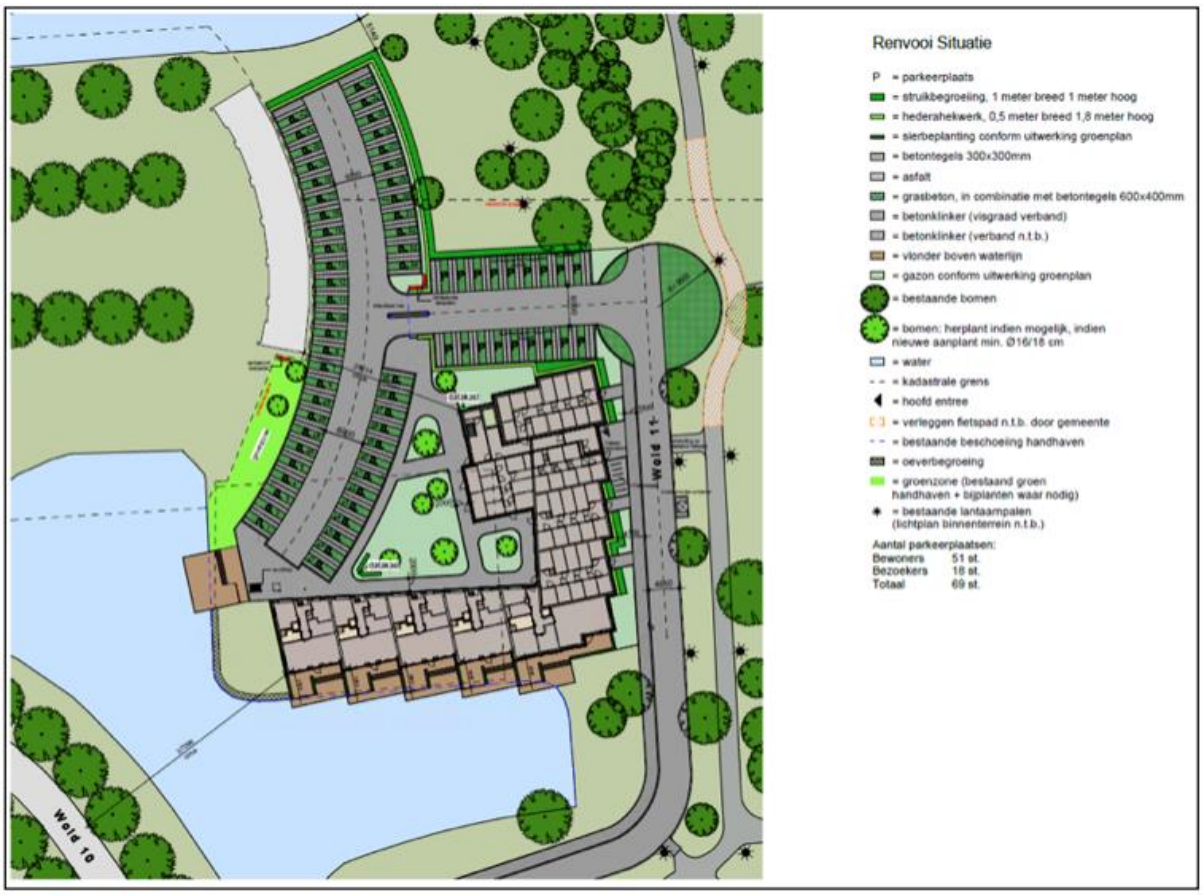
Het nieuwe gebouw zal bestaan uit 10 bouwlagen en wordt maximaal 32,80 meter hoog. Het gebouw kenmerkt zich door de trapsgewijze bouwstijl. De 'trappen' in de vormgeving zijn buitenruimten voor de woningen die zijn omgeven met een groen kader. Deze kaders benadrukken de groene gevels en koppeling met het omliggende Woldpark. Door de getrapte opbouw aan meerdere kanten gaat het gebouw als het ware op in de omgeving.

Op de begane grond worden vijf appartementen en de bergingen ten behoeve van de appartementen gerealiseerd. Op de eerste verdieping worden negen appartementen gerealiseerd. Per verdieping wordt daarna steeds één appartementen minder gebouwd om zo per bouwlaag de massa te laten afnemen. Op de verdiepingen acht en negen wordt nog één appartement gerealiseerd.

Het nieuwe gebouw wordt duurzaam gebouwd. De daken worden ingericht met zonnepanelen en het gebouw wordt voorzien van luchtwarmtepompen.

Ten noorden van het projectgebied ligt een stukje grond welke in beheer is van de gemeente. Ter plaatse is een ontsluitingsroute beschikbaar. Beoogd wordt dat in de toekomst de ontsluitingsroute beschikbaar blijft en onderhoud vanaf de waterkant (obstakelvrije zone van 5 meter) mogelijk blijft. Het beoogde voetpad wordt aangelegd door de gemeente.

In afbeelding 2.3 is een situatietekening opgenomen. Afbeelding 2.4 geeft een impressie van de voor- en achtergevel van het beoogde appartementengebouw.



Afbeelding 2.3: Gewenste situatie projectgebied (plattegrond) (Bron: Vazet creatie B.V.)



Afbeelding 2.4: Gewenste situatie projectgebied (links: voorgevel, rechts: achtergevel) (Bron: Vazet creatie B.V.)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Lelystad beschikt ook over een parkeernota. In de ‘Nota Parkeernormen 2023’ zijn parkeernormen opgenomen voor functies wonen en bedrijvigheid. Aan de hand van deze parkeernota is de parkeerbehoefte berekend.

2.3.2 Uitgangspunten

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 49 appartementen in de kern Lelystad. Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: ‘matig stedelijk’ (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: ‘schil centrum’;
- Type: ‘Koop, appartement, duur’.

2.3.3 Parkeren

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. De beoogde woningen vallen onder het segment ‘koop, appartement, middelduur en duur’. Hiervoor geldt op basis van de genoemde uitgangspunten een parkeernorm van respectievelijk 1,5 en 1,6 parkeerplaatsen per woning. Ten aanzien van voorliggend voornemen wordt aangesloten bij de norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Onderstaand is nader gemotiveerd waarom aangesloten kan worden bij de norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning.

Motivering afwijkende parkeernorm

Onderhavig voornemen ziet toe op de realisatie van 49 appartementen. De beoogde appartementen zijn levensloopbestendig en voornamelijk gericht op een doelgroep van 40-50 jaar en 50 plus. Het autobezit voor deze doelgroep ligt gemiddeld gezien een stuk lager dan ten aanzien van een jongere doelgroep. Daarnaast is het eenvoudig om vanaf het projectgebied met het OV te reizen. Op loopafstand is een bushalte aanwezig en tevens is het centrum op loop- en fietsafstand gevestigd. Omdat het projectgebied centraal ligt is het autobezit, en daarmee de parkeerbehoefte, een stuk lager.

Tot slot is het projectgebied gelegen aan het Woldpark. Gezien het groene karakter van dit park en de omgeving is een grote hoeveelheid verharding nabij het Woldpark niet wenselijk. Om het groene karakter te behouden kan daarom worden aangesloten bij een minimale hoeveelheid verharding waarbij de norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning een goed uitgangspunt is.

In de gewenste situatie is er sprake van een totale parkeerbehoefte van (49*1,4) afgerond 69 parkeerplaatsen. Zoals in afbeelding 2.3 is weergegeven worden deze parkeerplaatsen in de beoogde situatie aangelegd. Er wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig voornemen.

2.3.4 Verkeer

In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW zijn geen kencijfers omtrent verkeer voor een restaurant aanwezig. Daarom is om de verkeersgeneratie van een restaurant te berekenen gekeken naar de praktijkcijfers die ook voor het aspect parkeren zijn gebruikt. Voor woningen zijn wel kencijfers opgenomen in het CROW.

2.3.4.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is een horecabestemming met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van 500 m^2 aanwezig. De parkeerbehoefte van een restaurant bedraagt 9 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO. Uitgaande van meerdere bezoekers (2 bezoekers per parkeerplaats) per dag resulteert dit in een verkeersgeneratie van (18*2) 36 verkeersbewegingen per 100 m^2 BVO. In totaal gaat het om 500 m^2 BVO wat resulteert in (5*36) 180 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Op het perceel is ook een participatietuin aanwezig. Deze wordt gebruikt voor (begeleid) werk voor jongeren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en ouderen. Zij werken in de tuin op de locatie. Uitgaande van het type ‘bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief’ geldt een verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen (100 m^2 BVO) per weekdagetmaal. In totaal is 200 m^2 aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig. Dit resulteert in 18 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

In totaal is de verkeersgeneratie in de huidige situatie 198 verkeersbewegingen per etmaal.

2.3.4.2 Gewenste situatie

In de beoogde situatie worden 49 appartementen gerealiseerd. Op basis van de bovengenoemde norm geldt voor deze functie een verkeersgeneratie van 5,4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

In totaal is de verkeersgeneratie van de beoogde appartementen (5,4*49) 265 verkeersbewegingen per etmaal.

Per saldo is er sprake van een toename van (265-198) 67 verkeersbewegingen per weekdagetmaal ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting van het projectgebied vindt via de Wold en de Zuigerplasdreef. Deze wegen zijn van voldoende capaciteit om de beoogde verkeersbewegingen op een vlotte en veilige manier af te wikkelen.

2.3.5 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

2.4 Groen

De gemeente Lelystad heeft de ambitie toe te werken naar minder verhard oppervlak in de woonwijken en wil meer groen realiseren waar dat kan. Door Stufken Buitenruimte B.V. is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is bijvoegd als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing. Voor de landschappelijke inpassing staan natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie centraal. Dit houdt in dat de bestaande (en visie) karakteristieken in acht genomen worden en aan gaan sluiten bij het bestaande Woldpark ecosysteem. Daarnaast is er rekening gehouden met de 'Strategie Agenda Natuur' en 'Van groen dromen naar groen doen' opgesteld door gemeente Lelystad.

Het plan bevat een vijftal groene inpassingen betreffende; omkadering parkeerplaats, binnentuin, de appartementen, de oever en de gevels.

Aan de noordzijde van het parkeerterrein wordt de ruimte tussen de parkeerplaatsen an het gazon van het Woldpark gescheiden middels een hekwerk met Klimop van circa 180 cm hoog en een haag van 1 meter hoog en 1 meter breed. De reden voor deze inpassing betreft een 'rustige' overgang tussen het gazon en het hekwerk. Hierdoor ontstaat een 'natuurlijke' opbouw.

De binnentuin is gelegen tussen de parkeerplaats en het appartementencomplex. Hier worden een zevental inheemse bomen geplaatst welke overeenkomen met de typeringen van het Woldpark. De rand kan worden ingevuld met bloemenmengsel.

Ten aanzien van de appartementen is een invulling met beplanting van de vlonder, het balkon en het dakterras beoogd. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrenst door wtaer. De oevers zijn in de huidige situatie voorzien van rietachtige beplanting. Het riet blijft bestaan en er kan worden gekozen voor het toevoegen van een bloemenmengsel. Daarnaast wordt een ontmoetingsplek gecreëerd.

Met de gemeente heeft afstemming plaatsgevonden om een voorziening te integreren in de gevels. Er is gekozen voor inbouwstenen voor vleermuizen. Deze stenen hebben een zomerverblijf, winterverblijf, paarverblijf of kraamverblijf als functie.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
  Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

- *Duurzaam economisch groeipotentieel*
  Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

- *Sterke en gezonde steden en regio's*
  Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
  Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggende situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij 49 woningen worden gerealiseerd. Daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Binnen het projectgebied zijn de gronden voorzien van een horeca-, groen- en verkeersbestemming. Onderhavig voornemen ziet toe op de realisatie van woningen. Op grond van de huidige bouw- en gebruiksregels van de daar geldende bestemmingen zijn geen woningen toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 49 woningen. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dus van toepassing.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet bepaald worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in dit geval Lelystad. Uit de 'Omgevingsvisie Lelystad 20240' blijkt dat Lelystad qua wonen een regiofunctie heeft. Lelystad wordt gezien als aantrekkelijke woongemeente van waaruit de hele regio goed en snel te bereiken is. Dit wenst de gemeente ook meer en beter te benutten, daardoor wordt gezocht naar locaties voor woningbouw binnen de gebouwde omgeving. Voorliggend projectgebied voorziet hierin.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Tevens moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij moet de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte worden aangetoond.

Samengevat is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De gemeente Lelystad heeft de belangrijkste afspraken over het woonbeleid beschreven in de 'Woonvisie 2022-2027'. In de visie komt naar voren dat Lelystad een grote groei ambitie heeft. De gemeente heeft haar woningbehoefte omschreven in drie scenario's.

In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. De woningbehoefte in dit scenario is daarmee onderbouwd vanuit de demografische prognose tot 2040. Het 15.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities LNL (15.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische

ontwikkeling. De woningbouwprogrammering voor de periode 2021-2025 is uiteengezet in onderstaande tabel.

		Scenario 1: Autonome groei		**Scenario 2: Groei met 15.000 huishoudens**		**Scenario 3: Groei met 40.000 huishoudens**	
Woonmilieu		(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen	(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen	(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen
Appartement / nultredenwoningen	Sociale huur	90	210	90	330	730	520
	Vrije sectorhuur	100	150	100	180	190	220
	Koop tot €297K	150	200	150	240	330	300
	Koop €297K tot €450K	50	90	50	100	80	130
	Koop €450K+	10	10	10	10	10	20
	TOTAAL	**400**	**660**	**400**	**860**	**1.340**	**1.190**
Grondgebonden woningen	Sociale huur	130	60	130	300	1.000	770
	Vrije sectorhuur	130	60	130	130	320	210
	Koop tot €297K	610	460	610	1.110	1.760	1.750
	Koop €297K tot €450K	190	260	190	780	880	1.330
	Koop €450K+	70	80	70	220	230	390
	TOTAAL	**1.130**	**920**	**1.130**	**2.540**	**4.190**	**4.470**
Totaal periode 2021 - 2025		**1.530**	**1.580**	**1.530**	**3.400**	**5.530**	**5.650**
		3.110		**4.930**		**11.170**	

Onderhavig voornemen ziet toe op de realisatie van 49 koopappartementen in de prijs categorie rond de €400.000 (variërend). Op basis van scenario 3 (groei met 40.000 huishoudens) betreft de woonbehoefte 210 appartementen in deze prijsklasse.

In onderhavig geval passen de woningen binnen de kwantitatieve behoefte. Ook kwalitatief levert het project een bijdrage omdat leegstaand vastgoed wordt omgezet in woningen. Daarnaast worden de woningen duurzaam gebouwd en voorzien van zonnepanelen en luchtwarmtepompen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het project.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder lid h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

"Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Het projectgebied ligt in het centrum van Lelystad. In de nabije omgeving zijn veelal woonfuncties aanwezig. In de huidige situatie is bebouwing op het perceel aanwezig. Het projectgebied is daarmee onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie Laddertoets

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Lelystad. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het voornemen draagt bij aan de beleidsdoelstelling 'sterke en gezonde steden en regio's' zoals opgenomen in de Nationale omgevingsvisie. In de beoogde situatie wordt leegstaand vastgoed omgezet in woningen. De open ruimten in de omgeving worden behouden.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Nationale omgevingsvisie. Voorliggend initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

3.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- 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. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Het verhaal van Flevoland
- Krachtige Samenleving
- Ruimte voor Initiatief
- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

3.2.1.2 Het Verhaal van Flevoland

Als je de provinciegrens passeert, weet je meteen dat je in Flevoland bent. Flevoland is Nederlands meest herkenbare provincie: gelegen op de voormalige zeebodem, zo'n vier meter onder de zeespiegel en beschermd door vele kilometers dijk. Door wereldwijde trends gaan veel plekken steeds meer op elkaar lijken. Hierdoor neemt de eigenheid af. We willen dat Flevoland zich hieraan onttrekt en zijn eigen verhaal blijft vertellen. Dit verhaal zal de Flevolanders blijvend binden.

Flevoland is gemaakt voor ontwikkeling. De ontwikkelingsgerichtheid is onderdeel van onze identiteit. Hier worden met lef de kansen van nieuwe ontwikkelingen aangegrepen. En de ontwikkelingen blijven doorgaan. Denk aan opgaven zoals woningbouw, bedrijvigheid, herontwikkelingen, nieuwe voorzieningen, klimaatverandering, bodemdaling, waterveiligheid, transformatie in landbouw, duurzame energie. Alle opgaven - klein of groot - omarmen we op een wijze, waarbij we de kenmerkende elementen van de polder koesteren. Binnen deze kenmerken geven we ruimte aan ontwikkelingen. De overheden hebben de polders aangelegd en ingericht. Het is een plek waar inwoners, organisaties en ondernemers hun idealen kunnen realiseren. Hierdoor krijgen we meer verrassing, spontaniteit en variatie. Mensen maken Flevoland.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat van de realisatie van 49 appartementen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de provincie om ontwikkelingsgericht te blijven en sluit tevens aan bij de woningbouw opgave van de provincie.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsverordening Flevoland

3.2.1.1 Algemeen

Met de omgevingsverordening loopt de provincie Flevoland vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De omgevingsverordening ziet op alle elementen van de fysieke leefomgeving, en op activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie)regels voor andere overheden. De provincie Flevoland is zelf bevoegd gezag voor toezicht en handhaving van de regels in de omgevingsverordening.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Flevoland

De boogde ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale belangen zoals omschreven in de Omgevingsverordening. De omgevingsverordening staat uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan provinciaal beleid

Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

3.3.1.1 Algemeen

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Lelystad de Omgevingsvisie Lelystad vastgesteld. In de Omgevingsvisie Lelystad geeft het gemeentebestuur richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Dan gaat het niet alleen om bouwen, maar bijvoorbeeld ook om wonen, verkeer, werken, ontmoeten, recreëren, bewegen en

meedoen. Een integrale visie over onderwerpen die iedereen in Lelystad raken. Een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van de stad. In de visie gaat het om het beschermen van de kernwaarden, het realiseren van de maatschappelijke opgaven van de stad en om de ontwikkeling van onze optimale rol als gemeente. Zodoende kunnen de inwoners van Lelystad gezond, veilig en duurzaam in de stad leven.

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

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

Van deze opgaven wordt er toegewerkt naar de volgende ambities:

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

Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in drie ruimtelijke hoofdprincipes:

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

Om deze ambities te bereiken en de principes in stand te houden zijn er voor verschillende invalshoeken strategieën ontwikkeld. Voor dit bestemmingsplan is het thema ‘wonen en voorzieningen’ en ‘aantrekkelijke en gezonde buurten’ relevant.

3.3.1.2 Wonen & voorzieningen in Lelystad

Lelystad is ontworpen vanuit een ideaal van een maakbare stad, een centrale stad in de naoorlogse inpolderingen. Centraal gelegen vanuit de veronderstelling dat ook de Markerwaard drooggelegd en ontwikkeld zou worden. Lelystad was uitgedacht door Van Eesteren als een functionalistische stad voor 100.000 inwoners met als inspiratiebron ‘garden cities’ en Britse ‘New Towns’, met een stedenbouwkundige structuur van lange lijnen, een strakke functiescheiding en veel ruimte, licht en lucht. Een groene stad met veel ruimte voor wonen, werken en recreëren in de nabijheid van de volle en drukke Randstad.

De kwaliteit van de huidige woonwijken en de urgentie voor ingrijpen varieert. Soms zijn de wijken op orde en is consolideren het credo, maar vaker is vitalisering of zelfs transformatie van slechtere delen van deze woonwijken noodzakelijk. De buurten dienen levensloopbestendig te zijn en te zijn ingericht op langer thuis wonen. De hele wooncarrière kan plaatsvinden in de buurt.

Lelystad gaat een strategische wijkaanpak gericht op stedelijke vernieuwing opstellen. Dit is een stap voor stap, buurt tot buurt benadering. Op basis van wijkanalyses wordt een selectie van de eerste wijken en prioritering per buurt aangegeven. Sociale en fysieke leefbaarheids- en gezondheidsproblemen doen zich vaak voor in een deelgebied op zelfs op complexniveau van een wijk. Ook is er een wens voor een gezonde en beweegvriendelijke omgeving. Voor deze geselecteerde buurten worden kansenkaarten opgesteld, die de basis voor de wijkagenda's vormen. Lelystad stuurt bij deze strategische wijkaanpak vooral op de instroom van draagkrachtigere bewoners, het openbreken van in zichzelf gekeerde buurten, een gedifferentieerde woningvoorraad met ook duurdere woningen, soms intensivering soms verdunning, ruimte voor kleinschalige economische activiteiten en voor de vernieuwing van het publieke domein. Ook zet Lelystad in op mogelijkheid om door te stromen in eigen wijk. Lelystad wil onder mijning en ruimtelijke segregatie voorkomen.

In de buurtvernieuwing liggen daarbij kansen om de natuur nog meer de stad in te brengen door natuurinclusief te vernieuwen of bouwen en binnen de wijken het wonen naar het groen toe te keren. De noodzakelijke verduurzaming, ontwikkeling naar een circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptief maken van de woonomgeving is een katalysator voor wijkvernieuwing. In de nabije toekomst zullen Waterwijk, Boswijk, Atol en Zuiderzeewijk worden gerevitaliseerd. Naar aanleiding van onderzoek zal worden besloten of hier herinrichting wenselijk is.

3.3.1.3 Aantrekkelijke en gezonde buurten

Ontwikkelen, bouwen en wijkvernieuwing gaan in Lelystad altijd samen met de ontwikkeling van natuur. Wie in Lelystad woont (zowel in nieuwbouw als de bestaande buurten), woont in of nabij de natuur. Dit levert onderscheidende, groene woonmilieus op, uniek in de MRA. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen en het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen, ruimte voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. Lelystad heeft een transitie in gang gezet waarbij de gezondheid in de buurten centraal komt te staan (in plaats van de zorg). Dit strategisch traject zal de komende twee decennia in beslag nemen. Binnen de nieuwe buurtaanpak wordt deze transitie in de zorg aangepakt in combinatie met de andere maatschappelijke thema's, zoals energietransitie, circulaire economie en duurzaamheid, groot onderhoud, klimaatadaptatie, gedeeld eigenaarschap en veiligheid. Centraal staat het concept 'positieve gezondheid'. Positieve gezondheid geeft een bredere kijk op gezondheid en zorg. Het gaat niet alleen om de lichamelijke aspecten, maar ook om het mentaal welbevinden en het dagelijks functioneren die beïnvloeden hoe gezond iemand zich voelt. Daarmee wordt het accent op de mens in plaats van op een ziekte of beperking gelegd.

Belangrijke ruimtelijke dragers op het schaalniveau van de wijk om de groei van Lelystad te begeleiden zijn:

- buurtparken en groene omzooming wijken: zorgen voor herkenbare wijken en een gezonde leefomgeving;
- fiets- en wandelpaden: gezonde wijze van transport;
- buurtcentra: plekken voor ontmoeting;
- woonhoven: een herwaardering van de woonhoven kan ruimte bieden aan de omschakeling naar een circulaire economie, energietransitie en het klimaatrobuust maken van de woonomgeving. Woonhoven geven de stad een menselijke maat door ruimte te geven aan ontmoeting en zijn een inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen in Lelystad.

3.3.1.4 Toetsing Omgevingsvisie Lelystad

In voorliggend geval wordt appartementengebouw met 49 appartementen gerealiseerd op de locatie Wold 11. Het beoogde gebouw kenmerkt zich door de trapsgewijze bouwstijl. De 'trappen' in de vormgeving zijn buitenruimten voor de woningen die zijn omgeven met een groen kader. Deze kaders benadrukken de groene gevels en koppeling met het omliggende Woldpark. Door de getrapte opbouw aan meerdere kanten gaat het gebouw als het ware op in de omgeving.

Het nieuwe gebouw wordt duurzaam gebouwd. Daken worden ingericht met zonnepanelen en het gebouw wordt voorzien van luchtwarmtepompen.

Resume: Het beoogde appartementencomplex sluit aan bij de bestaande omliggende woonbestemmingen en zorgt voor meer interactie met de wijk en het naastgelegen park. Invulling aan de Omgevingsvisie wordt gegeven door de realisatie van een aantrekkelijke buurt en de realisatie van een duurzaam gebouw.

Samengevat wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de gemeente Lelystad.

3.3.2 Woonvisie 2022-2027

3.3.2.1 Algemeen

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Lelystad de nieuwe Woonvisie 2022-2027 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.

In de woonvisie heeft de gemeente haar opgaven en ambities op het gebied van volkshuisvesting herijkt. Op demografisch gebied vinden er significante veranderingen plaats. De bevolking in Lelystad wordt ouder en bestaat uit steeds meer kleine huishoudens. Mensen worden flexibeler en minder plaats afhankelijk in werken en wonen. En ook de wettelijke taakstelling voor verduurzaming, extramuralisering van de zorg en de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben impact op de woningmarkt. Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen.

Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. Het gekozen groeiscenario zegt uiteraard ook iets over voor wie je bouwt en welke soort woningen er toegevoegd dienen te worden. Daarnaast staat het bouwen van woningen niet op zichzelf. Zo zijn de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Bovendien is de blijvende verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente belangrijke randvoorwaarden om de groeiambitie te doen slagen.

Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, Lelystad Next Level (LNL) en andere beleidsagenda's. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeente Lelystad de komende tien jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er worden opgaven geformuleerd over onder meer de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

3.3.2.2 Ambities

In de woonvisie zijn een aantal hoofd ambities geformuleerd namelijk:

- Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad;
- Lelystad is een sterke groei stad;
- Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit;
- Lelystad is een groene, duurzame en natuurinclusieve stad;
- Lelystad trekt sterkere schouders aan;
- Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus;
- Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten;
- Lelystad gaat voor openheid en transparantie in de ontwikkeling van nieuwbouw;
- Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit;
- Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling;
- Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur;
- Participatie hebben we hoog in het vaandel.

Specifiek voor voorliggend initiatief is de ambitie/het uitgangspunt van belang dat Lelystad streeft naar gemengde wijken, waarbij op wijkniveau verschillende prijsklassen en woning categorieën vertegenwoordig worden.

3.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie zijn 3 groeiscenario's onderzocht op basis waarvan de woningbehoefte is gebaseerd. Dit zijn de volgende scenario's:

1. Autonome groei (o.b.v. de demografische ontwikkeling van de stad);
2. Groei met 15.000 huishoudens;
3. Groei met 40.000 huishoudens.

De gemeente heeft deze scenario's vergelijken met harde en zachte plannen. Met het aantal woningen in de huidige plannen (4.100 woningen in zowel harde als zachte plannen) kan worden voorzien in de woonbehoefte in de periode 2021-2025 uit scenario 1 en grotendeels in de woonbehoefte uit scenario 2. De plannen voor circa 2.960 woningen zijn planologisch hard. Daarmee is er nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen. Ook moet gewaakt worden voor vertraging van plannen en planuitval. Het risico van vertraging / planuitval wil de gemeente opvangen op door meer woningen in plannen te hebben dan er op basis van de gedestilleerde woningbehoefte toegevoegd dienen te worden.

Het voldoen aan de woningbehoefte voor de periode 2021-2025 op basis van scenario 3 vraagt om versnelling van bestaande en toevoeging van nieuwe woningbouwplannen. Belangrijk is dat wanneer de gemeente inzet inzetten op dit derde scenario de verstedelijkingsopgave en de versterking van de stad als geheel grotere aandacht vraagt. Naast de inzet op het bouwen van woningen in de uitleglocaties zoals Warande zal dit derde scenario meer inzet vragen op plannen voor inbreiding. Door te kiezen voor inbreiding en verdichting ontstaan in dit scenario kansen voor de noodzakelijke versterking van het centrum van de stad. Geschikte locaties voor deze verdichting zijn onder andere het Stationsgebied en het Theaterkwartier.

3.3.2.4 Kwalitatieve behoefte

Wanneer wordt ingezoomd op de woningtypologie en het woonmilieu in plannen dan valt op dat er voornamelijk plannen zijn voor stedelijke appartementen en grondgebonden woningen in een suburbane / groene woonomgeving. In deze segmenten ziet de gemeente ook de grootste behoefte voor de komende 5 jaar. Tegelijkertijd voorzien de plannen onvoldoende in de behoefte naar grondgebonden woningen in een stedelijke woonomgeving. Het gaat dan veelal om grondgebonden woningen op compacte kavels nabij voorzieningen. Passend zijn herenhuizen en stadsvilla's die in blokken / rijen worden gerealiseerd of woningen in de plint van een appartementencomplex. Als de behoefte voor de komende vijf jaar wordt geconfronteerd met de plannen op het gebied van eigendomsvorm, is te zien dat de behoefte en het aantal plannen voor sociale huurwoningen met elkaar in lijn liggen. Dit geldt ook voor de vrije sector huurwoningen.

Wel is er veel vraag naar woningen in het betaalbare koopsegment (koopprijs tot €297.000), zowel in een stedelijk woonmilieu als in een suburbane/ groene woonomgeving. Het aantal plannen in dit segment is nog lang niet toereikend voor de behoefte die de komende vijf jaar gaat spelen. Daarnaast valt het op dat het omgekeerde waar is voor middeldure koopwoningen (koopwoningen met een prijs tussen €297.000 tot €450.000). Hier overstijgt het aantal plannen de behoefte de komende 5 jaar.

Bij de dure koopwoningen is te zien dat de behoefte en de plannen redelijk in lijn met elkaar liggen. Ook de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in een suburbane / groene woonomgeving is groter dan het aantal woningen dat is opgenomen in de huidige plannen zoals aangegeven in de woonvisie.

Het toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen (zoals patio's en bungalows) sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van een suburbaan / groene woonomgeving. Het toevoegen van appartementen in dit woonmilieu gaat veelal om kleinschalige appartementencomplexen. Dit kunnen ook complexen zijn die in bestaande wijken worden toegevoegd, zodat inwoners in Lelystad binnen de eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Grootschalige appartementencomplexen in het groen of aan de rand van de stad zijn vanwege het ontbreken van voorzieningen en de afstand tot het centrum of een station minder passend en wenselijk. De gemeente ziet daarbij dat er uitwisseling mogelijk is tussen een deel van de suburbane vraag naar appartementen en stedelijke plannen met appartementen. Zo zal een deel van deze woningzoekenden met een suburbane / groene woonvoorkeur die op zoek zijn naar een appartement in Bataviahaven of de Zuiderzeewijk kunnen landen. Dit vanwege het vrije uitzicht over het water en daarmee een suburbaan gevoel / beleving ondanks de stedelijke dichtheid in dit gebied.

3.3.2.5 Toetsing aan de Woonvisie 2022-2027

Het voornemen ziet toe op de realisatie van 49 koopappartementen in de prijscategorie rond de €400.000 (variërend). In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw wordt gesitueerd naast het Woldpark en aan het water. In de woonvisie komt naar voren dat er behoefte is aan appartementen in een suburbane woonomgeving. Deze behoefte is zelfs groter dan het aantal woningen dat is opgenomen in de huidige plannen zoals aangegeven is in de woonvisie. Het beoogde appartementengebouw wordt duurzaam gebouwd en voorzien van zonnepanelen en luchtwarmtepompen.

In de woonvisie is opgenomen dat tot 2040 behoefte is aan 210 appartementen (uitgaande van scenario 3) in deze prijscategorie. Samenvattend wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte zoals opgenomen in de 'Woonvisie 2022-2027'.

3.3.3 Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

3.3.3.1 Algemeen

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.

3.3.3.2 Toetsing aan het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

In voorliggend geval wordt deels leegstaande bebouwing gesloopt en wordt een appartementengebouw teruggebouwd. In het ontwerp is rekening gehouden met het veranderende klimaat. Zo is het nieuwe gebouw energiezuiniger en wekken zonnepanelen op het dak stroom op. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van luchtwarmtepompen.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke onderbouwingen een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, besluit milieueffectrapportage en waterhuishouding.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen. In onderstaande tabel worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Lindelaan (50 km/uur) en de Zuigerplasdreef (50 km/uur). Om de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Lindelaan en de Zuigerplansdreef te toetsen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze onderbouwing toegevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten opgenomen.

<u>Onderzoeksresultaten</u>

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Zuigerplasdreef bedraagt inclusief 5 dB reductie, hoogstens 42 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer van de Lindelaan bedraagt, inclusief 5 reductie, hoogstens 50 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig en met een gevelwering van minstens 22 dB wordt het binnen niveau van 33 dB gewaarborgd. Ten tijde van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnen niveau van 33 dB. Daarnaast wordt ook voldaan aan de vereisten uit het gemeentelijk geluidbeleid voor het verlenen van een hogere waarde. Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden van hoogstens 50 dB voor de appartementen van verdieping 1, en 4 t/m 9) ter plaatse van de noord- en oostzijde van het appartementengebouw (toetspunten 25, 26 en 27). Met het in achtnemen van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Ten westen van het projectgebied ligt een spoorlijn Almere – Zwolle (de Hanzelijn) op een afstand van 550 meter. Voor deze spoorweg is het geluidsproductieplafond 52,5 dB ter hoogte van het projectgebied. Daarvoor geldt een wettelijke geluidzone van 100 meter. Het projectgebied valt buiten deze geluidszone. Gezien de afstand en de tussenliggende bebouwing is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet benodigd. Ter plaatse van het projectgebied is ten aanzien van railverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de beoogde woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 49 appartementen op de locatie Wold 11. Om te kijken of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt kort op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan.

<u>Onderzoeksresultaten</u>

De gestelde hypothese dat ter plaatse van de slootdemping en de voormalige weg verhogingen aan zware metalen en/of PAK kunnen worden verwacht, is deels bevestigd In de bovengrond ter plaatse van de voormalige weg is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten, tevens is een verhoging aan minerale olie gemeten. In de slibhoudende ondergrond ter plaatse van de slootdemping is enkel een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten.

De gestelde hypothese dat ter plaatse van het overig terrein geen verontreinigingen worden verwacht ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn enkele zware metalen licht verhoogd gemeten.

Getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond van de voormalige weg en de ondergrond van de slootdemping aan klasse 'industrie' vanwege een verhoging aan minerale olie. De boven- en ondergrond van het overig deel van het perceel is indicatief beoordeeld als 'altijd toepasbaar'.

De boven- en ondergrond zijn aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat de kleiige bovengrond voldoet aan de Achtergrondwaarden en dat de kleiige ondergrond beoordeeld is als 'niet verontreinigd'.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde woonbestemming.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Vrijstelling

Het voorgenoemde bodemonderzoek bevat niet het gehele projectgebied. Voor een deel van het terrein, ter plaatse van het oude pannenkoekenrestaurant, is echter vrijstelling verkregen. Hiervoor zijn bijlage 4 (omgevingsrapport), bijlage 5 (Oud bodemonderzoek 1992) en bijlage 6 (formulier getekend) toegevoegd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid de van ontwikkeling.

3.4 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

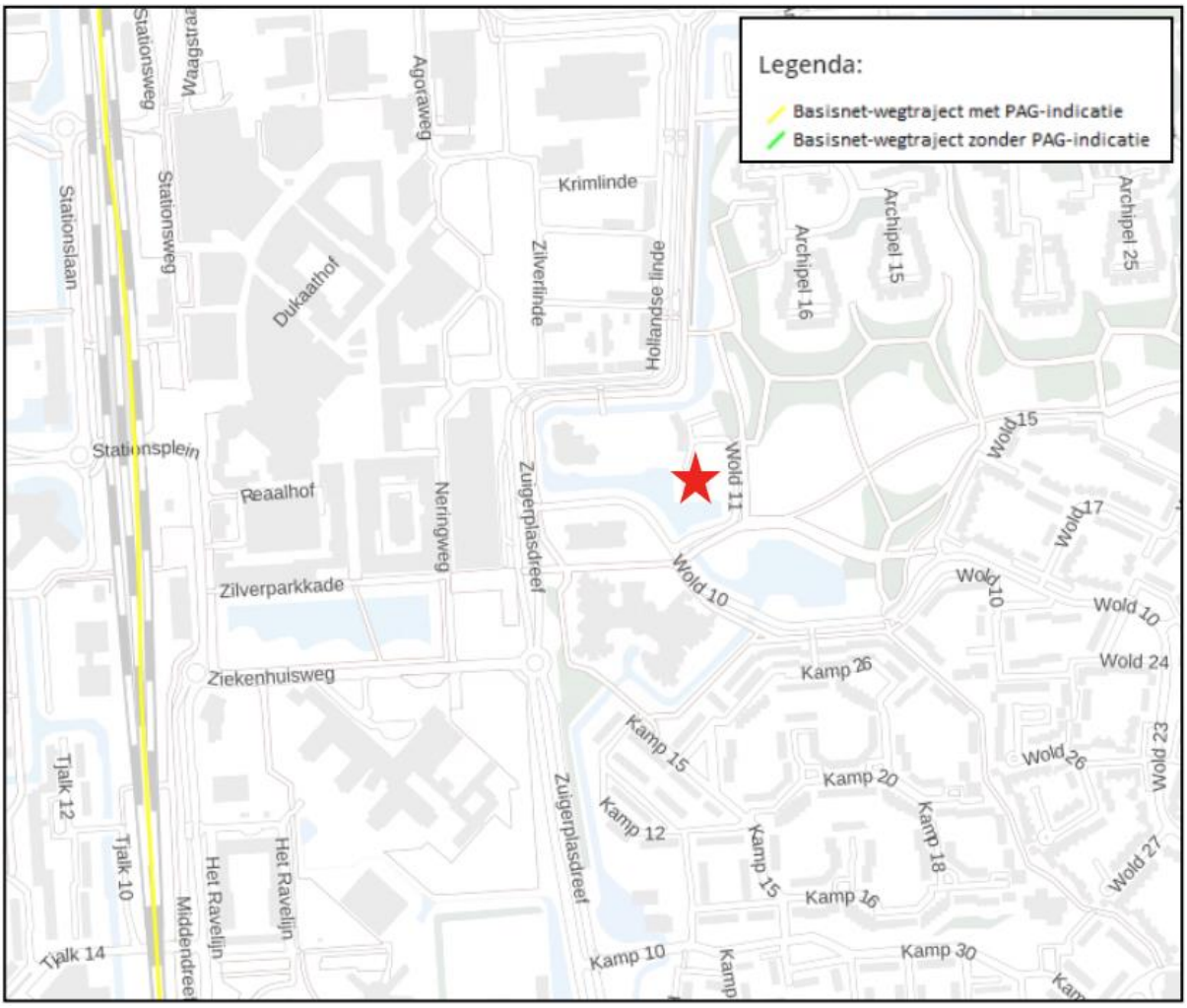
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevinden binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoortraject Almere – Zwolle (de Hanzelijn)

Het projectgebied ligt op circa 550 meter van de spoorlijn. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van deze spoorlijn bedraagt 6 meter. Gezien de ligging van het projectgebied vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Groepsrisico

Gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in stofcategorieën, die elk hun eigen invloedsgebied hebben. Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat over de spoorlijn de A, B2, C3, D3 en D4 worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorieën bedraagt 4 kilometer. Het projectgebied ligt daarmee binnen dit invloedsgebied.

Het voornemen ziet toe op het nieuw vestigen van 49 appartementen binnen het projectgebied. Voor een gemiddelde toename van 2,4 personen per woning gaat het in totaal om een toename van (49*2,4) 118 personen. Het projectgebied ligt in het centrum van Lelystad en in een straal van 1 kilometer zijn voornamelijk woningen aanwezig. De toename van 49 appartementen leidt niet tot een grotere toename dan 10% van de aanwezige personendichtheid in de bestaande situatie. Het groepsrisico ter plaatse van het projectgebied zal daarom als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving. Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Plasbrandaandachtsgebied

Op de spoorroute ter hoogte van het projectgebied is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is begrensd op 30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het projectgebied ligt buiten deze contour. Belemmeringen zijn niet te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

4.5.2.1 Algemeen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen , zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt in het centrum van Lelystad waar sprake is van functiemenging. In dit geval van de uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2.2 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In het projectgebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk woningen.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn een aantal percelen aanwezig waar op basis van het geldende bestemmingsplan milieubelastende functies mogelijk zijn. In de tabel hieronder zijn alle milieubelastende functies in de omgeving weergegeven inclusief bijbehorende milieucategorie, richtafstand en de daadwerkelijke afstand.

Functie	**Milieucategorie**	**Richtafstand (gemengd gebied)**	**Daadwerkelijke afstand**
Kantoor	1	0 meter	Circa 20 meter
Centrumdoeleinden	2	10 meter	Circa 185 meter

Op basis van de bovenstaande tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. De naastgelegen kantoorfunctie ligt op een afstand van circa 20 meter vanaf het beoogde appartementengebouw. De omgeving van het projectgebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonfuncties. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom worden bestaande omliggende bedrijvigheid niet (verder) beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld

op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (met stikstofgevoelige habittatten) 'Veluwe' bevindt zich op circa 21,8 kilometer.

Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, heeft BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige rapport behorende bij dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze onderbouwing. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusie.

Onderzoeksresultaten

BJZ.nu heeft via een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van het project. Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in de provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNN behoort ligt op circa 1,9 kilometer van het projectgebied. Daarmee ligt het projectgebied niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden geen sprake is.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vogels kunnen een bezet nest hebben in de beplanting. Vleermuizen gebruiken het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting gerooid wordt tijdens de voortplantingsperiode,

wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Bovenstaande geldt niet voor de wezel, hermelijn en bunzing. Deze soorten hebben mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied. Deze soorten zijn niet vrijgesteld van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er wordt een ontheffing aangevraagd te worden voor deze soorten (kleine marterachtigen).

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Lelystad heeft de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd op haar archeologische beleidskaart. Voor de locatie geldt een lage verwachtingswaarde. Daarnaast is de locatie reeds bebouwd geweest. De gronden zijn dan ook verstoord. Een onderzoek naar aanwezige archeologische waarden is niet noodzakelijk. Voor de locatie geldt geen archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen. Wel geldt de algemene zorgplicht.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*" dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een omgevingsvergunning kan op twee manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 21,8 kilometer afstand van het projectgebied. Door BJZ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd ten behoeve van het meten van de stikstofdepositie. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 4. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit plan dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijke gemaakt middels een omgevingsvergunning waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Onderhavig voornemen ziet toe op de realisatie van 49 appartementen. Dit valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van voorliggend initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake

zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)'. De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: 1. vasthouden, bergen en afvoeren; 2. schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet
De Waterwet (2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Één van de voornaamste veranderingen, naast invoering van de watervergunning, is de verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domain.
De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De waterwet gaat bijna volledig op in de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt.

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

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

Watervisie en waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Zuiderzeeland
De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-207 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het gaat hierbij om reguliere werkzaamheden van waterschappen, waaronder peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investeringen in het watersysteem zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

4.9.2 Watertoets

Het Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van inhoudelijke beoordeling van het waterschap Zuiderzeeland ten aanzien van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing. Dit in verband met de uitbreiding van de lozing in het stedelijk gebied groter dan 30 vervuilingseenheden (v.e.). De watertoets is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

Het ruimtelijk plan wordt in de watertoets op drie thema's getoetst: 1) Waterveiligheid, 2) Voldoende water en 3) Schoonwater.

De gewenste ontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing.

1. Thema Waterveiligheid

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

2. Thema Voldoende water
   - Wateroverlast

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

Uitgangspunten: Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.
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 toenamevan het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013."

Planspecifiek: Het projectgebied ligt in stedelijk gebied. In de beoogde situatie is er sprake van een toename van verharding. De beoogde parkeerplaatsen worden grotendeels uitgevoerd in halfopen verharding (grasbeton). Door het treffen van deze voorziening is er in de beoogde situatie sprake van een toename van verharding <750 m^2. Een compensatie in de vorm van een waterbergingsvoorziening is niet nodig.

   - Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld: Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar 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.
Graven nieuw water: In het plangebied wordt nieuw water gegraven. Er wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden."

Randvoorwaarden: 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 peil-vakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.
Nabij watergang: Het plangebied bevindt zich binnen tien meter afstand van een bestaand watergang. De watergang wordt ten minste aan één zijde voorzien van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed en 4 meter hoog. Bij een waterbreedte vanaf 12 meter geldt dit aan weerszijden. Bij een talud van 1:4 of flauwer is geen onderhoudsstrook nodig."

Planspecifiek: De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlaktewater in of in de omgeving van het projectgebied. Het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren. Gezien de nabijheid bij een watergang is een obstakelvijre werkstrook van minimaal 5 meter in de tekening (afbeelding 2.3) opgenomen.

   - Anticiperen op watertekort

Streefbeeld: Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op een 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.

Uitgangspunt: 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.

Randvoorwaarden: 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.

3. Thema Schoon water
Streefbeeld: Het waterschap streeft naar goede leef, verblijfen voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

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

- Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Randvoorwaarden: 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 regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis (waterstaatswerk) wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.
Dempen oppervlaktewater: De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het "Besluit bodemkwaliteit (BBK)" en/of d Waterbodemkwaliteitskaart van waterschap Zuiderzeeland.
Materialen inrichting watersysteem: In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron. Bij de inrichting van het watersysteem zijn alleen milieuvriendelijke, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Voor beschoeiing geldt aanvullend dat de materialen nietoxydeerbaar zijn.

Planspecifiek: Er worden in het projectgebied geen uitlogende materialen gebruikt.

- Goed omgaan met afvalwater

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

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

Randvoorwaarden: Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van

het rioolstelsel. Onder schoon hemelwater wordt verstaan: Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;

- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt; Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Planspecifiek: Het voornemen ziet toe op de realisatie van meer dan 50 parkeerplaatsen. Het treffen van een zuiverende voorziening is daarmee verplicht. In de beoogde situatie wordt een zuiverende voorziening getroffen. In overleg met het bevoegd gezag wordt dit aspect nader uitgewerkt.

In de nieuwe situatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het hemelwater vanaf de daken (dak bovenste bouwlaag) wordt als schoon water beschouwd en dit wordt gezamenlijk met het wegwater geloosd naar het naastgelegen oppervlaktewater. Het hemelwater vanaf de balkons, galerijen en terrasdaken worden als vuilwater afgevoerd en daarmee direct aangesloten op het dwa-riool. Het huishoudelijk afvalwater wordt op het dwa-riool aangesloten. Er is voldoende capaciteit aanwezig.

- <u>Slechte kwaliteit kwelwater</u>

Het plangebied is gelegen in een gebied met kwel van slechte kwaliteit. Er wordt oppervlakte water aangelegd in het plangebied dat in verbinding staat met het watersysteem van het waterschap. Het waterschap wordt nog betrokken voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem. Uitgangspunt voor het nieuwe watersysteem is dat er geen (extra) kwelwater van slechte kwaliteit in het watersysteem van het waterschap komt. In de nieuwe situatie wordt een watersysteem aangelegd. Het waterschap wordt beetrokken bij het ontwerp van dit watersysteem.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE

6.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Flevoland

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt de ruimtelijke onderbouwing naar de provincie Flevoland opgestuurd.

6.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing. Het voornemen is afgestemd met het waterschap Zuiderzeeland.

6.2 Participatie

6.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

6.2.2 Participatievorm

Woensdag 26 juli 2023 is er een fysieke inloopavond georganiseerd voor de omwonenden en geïnteresseerden omtrent het tot dan toe uitgewerkte plan en het voornemen om het terrein te transformeren tot woongebied. De inloopavond heeft op locatie plaatsgevonden, tussen 19.00 en 20.00. Een week van tevoren is er een advertentie geplaatst in de Flevo Post met de uitnodiging/aankondiging. De directe omwonenden zijn via een aparte brief geattendeerd op de inloopavond.

Tijdens de inloopavond zijn circa 25 personen aanwezig geweest. Het beoogde plan is middels banners gepresenteerd. Omwonenden en geïnteresseerden hadden de mogelijkheid om vragen te stellen en voorkeuren aan te geven. Ook konden de aanwezigen via een reactieformulier reageren op het plan.

De reactie op het planvoornemen was veelal positief. De ruimte balkons en de ligging van het plan, midden in het groen en toch direct bij het centrum, zijn ook positief ontvangen. Er is geen reactieformulier ingevuld en deze zijn ook niet meegenomen, terwijl er zich wel de eerste 14 geïnteresseerden gemeld hebben bij de makelaar op deze inloopavond. Deze geïnteresseerden hebben al wel enkele punten uitgesproken die wij in de nadere planuitwerking mee zullen nemen. Dit gaat dan om de vraag of het ook mogelijk is om bij een

appartement een eigen parkeerplaats bij te kopen en de vraag of het mogelijk is om appartementen samen te voegen om zo tot een groter appartement te komen.

Naderhand is nog overleg geweest met twee geïnteresseerden. Dit contact heeft per e-mail plaatsgevonden, er zijn geen nieuwe opmerkingen uit voort gekomen. In bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing is het volledige participatieverslag opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Vrijstelling Bodem Omgevingsrapport

Bijlage 5 Vrijstelling Bodem oud bodemonderzoek 1992

Bijlage 6 Vrijstelling Bodem formulier getekend

Bijlage 7 AERIUS-berekening

Bijlage 8 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Watertoetsresultaat

Bijlage 11 Participatieverslag