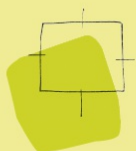


FlevoGolf Resort Lelystad



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

FlevoGolf Resort Lelystad

Inhoudsopgave

Motivering	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstambitie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beschrijving strijdigheid	8
2.3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Visie en beleid op locatie	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	17
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2 Klimaatadaptatie en duurzaamheid	19
4.3 Water	22
4.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	28
4.5 Ecologie	31
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Geluid	36
4.8 Geur	39
4.9 Milieubeheer	39
4.10 Omgevingsveiligheid	40
4.11 Trillingen	42
4.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	42
4.13 Bodem	44
4.14 M.e.r.-beoordeling	45
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	45
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.2 Financiële haalbaarheid	46
Hoofdstuk 6 Conclusie	46

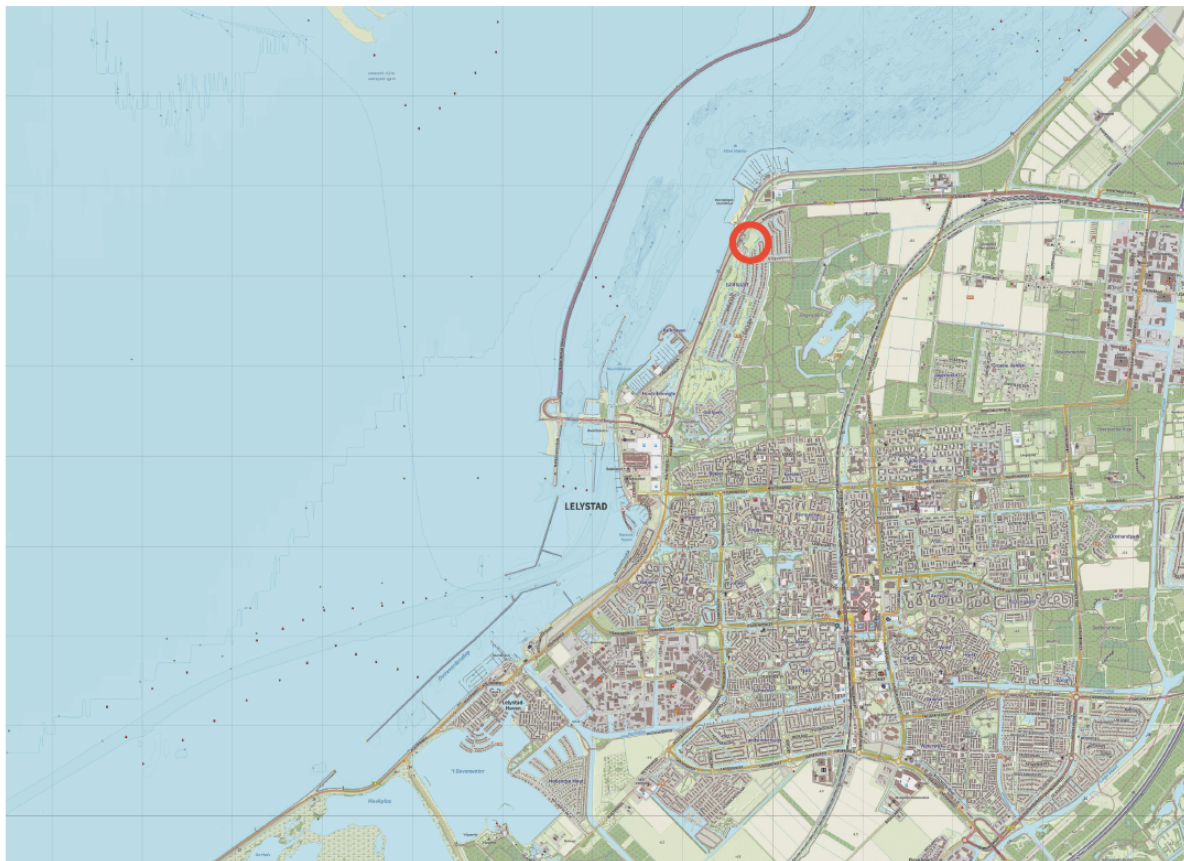
Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het Flevo Golf Resort, ten noorden van Lelystad, is een initiatief voor woningbouw gestart. Initiatiefnemer is van plan om 44 woningen te bouwen ter plaatse van de golfbaan Flevo Golf Resort. De voorliggende motivering gaat in op de vraag of deze ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De huidige vorm van de 18-holes golfbaan op het plangebied heeft geen toekomst meer. De Bewonersvereniging Flevo Golf Resort en de Golfclub Flevoland zijn al geruime tijd in gesprek met het college van burgemeester en wethouders over de toekomst van de golfbaan. Hieruit is het voorliggende plan naar voren gekomen, waarbij de nieuwbouw van 44 woningen, aan de noordzijde van het Flevo Golf Resort, mogelijk wordt gemaakt.



Globale ligging plangebied

1.2 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en wordt de toekomstambitie uiteengezet. In Hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid. Hoofdstuk 4 worden de aspecten getoetst die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In Hoofdstuk 5 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde en Hoofdstuk 6 is ten slotte het concluderende hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstambitie

2.1 Huidige situatie

Lelystad is een van de jongste woonplaatsen van Nederland. Bij de inpoldering van Oost-Flevoland werd het land op een rationele en efficiënte manier vormgegeven. Dit is in het buitengebied te zien aan de rechte wegen en kavelstructuur. Maar ook in de opbouw van Lelystad zelf is deze rechte structuur terug te vinden. De hoofdwegen die de verschillende (woon)wijken ontsluiten, vormen een recht raamwerk. Binnen dit raamwerk liggen verschillende wijken die zijn omsloten door groen. De wijken hebben allemaal een andere opbouw, passend bij de tijd waarin zij ontworpen zijn. Door deze opzet van de stad zijn de vele wijken van Lelystad min of meer zelfstandig functionerende gebieden. Elk gebied bestaat uit ongeveer 1.000 tot 2.700 inwoners en heeft tot op zekere hoogte een eigen voorzieningenniveau.

Voor de woongebieden in Lelystad gelden de volgende kenmerken:

1. een volledige scheiding tussen het doorgaande autoverkeer en fietsers en voetgangers;
2. een relatief lage woningdichtheid, met eengezinswoningen als meest voorkomend woningtype;
3. een ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken.



1980



1990



2000



2010

Het Flevo Golf Resort is onderdeel van het Kustpark. Het Kustpark wordt beschouwd als een overgangsgebied tussen het landelijke gebied, de stad en het IJsselmeer. Het is een gebied met enkele woonbuurten in een groene en waterrijke omgeving. In het gebied zijn, in tegenstelling tot de meeste "eilanden" in Lelystad, geen voorzieningen aanwezig. De verschillende woonbuurten zijn relatief jong (vanaf

eerste helft jaren '90). Het Flevo Golf Resort is in drie fasen aangelegd tussen 1996 en 2006. De wijk heeft een herkenbare opzet. De opzet wordt verderop in de motivering besproken.



Overzicht jonge woonbuurten Lelystad

Huidige omgeving

Het resort is gelegen tussen het Houtribbos (noord), Zuigerplasbos (oost), Golfpark (zuid) en de Parkhaven aan het Markermeer (west). De twee bossen zorgen voor een natuurlijke en groene omlijsting van het plangebied. Vanuit de wijk is er de mogelijkheid om te voet of met de fiets deze groene gebieden te bereiken.

FlevoGolf Resort Lelystad



Aanzicht plangebied vanaf de Parlaan



Aanzicht plangebied vanaf de Houtribweg (reliëf ter afscheiding)



Aanzicht op het plangebied vanaf de Albatroslaan

2.2 Beschrijving strijdigheid

Het geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied' is overgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Lelystad, dat voor het laatst is gewijzigd op 28 februari 2024. De regels staan slechts op een klein deel van die locatie woningbouw toe. Grotendeels ligt het plangebied buiten het bouwvlak, waardoor er geen woningen gebouwd mogen worden. Tussen de lanen liggen nog grote bouwvlakken dit niet als zodanig zullen worden aangewend. Bij de entree van het FGR zorgt een brede groenstrook voor een betere groenbeleving.

Het initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan. Vanwege deze afwijkingen is deze motivatie opgesteld ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Deze motivatie onderbouwt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het 'afwijken van het bestemmingsplan', waarmee de beoogde ontwikkeling van 44 vrijstaande woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Doel van de motivatie is het onderbouwen van het project. Concrete bouwaanvragen, de navolgende fase, voor de ontwikkeling van vrije kavels worden hieraan en aan de bijbehorende stukken getoetst.



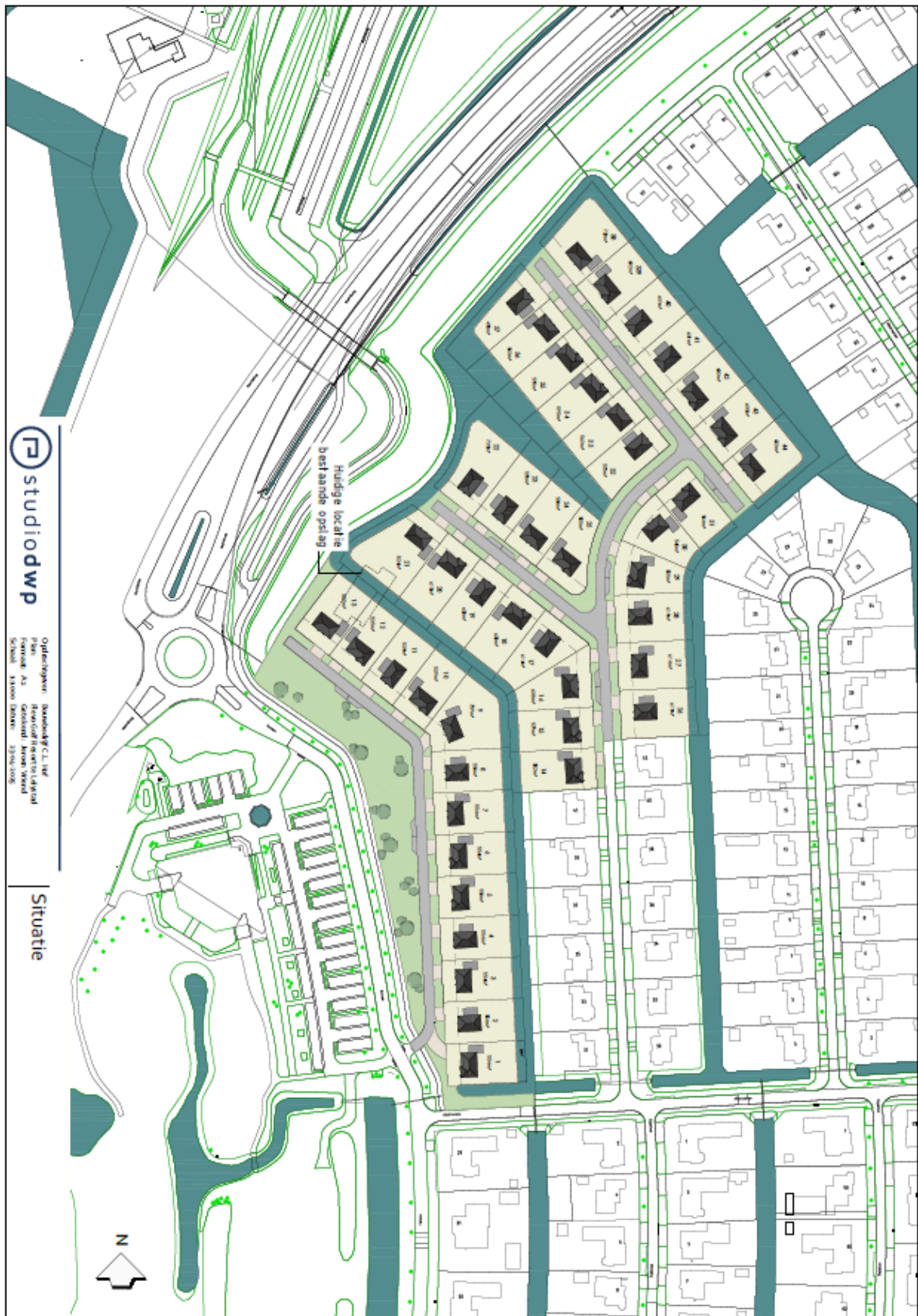
Uitsnede voormalig geldend bestemmingsplan

2.3 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig plan

De opzet van de huidige woonwijk is in de vorige paragraaf besproken. Een uitbreiding van de wijk zal logischerwijs deze opzet volgen waardoor de wijk één geheel blijft zowel qua uiterlijk als qua aangeboden woningtypologieën. Daarom is ervoor gekozen de verkaveling te oriënteren op basis van de aanwezige waterstructuren in het gebied. Aan weerszijden van de weg liggen groenstroken waarin ruimte is voor bomen. Hierdoor blijft de groene uitstraling van de wijk behouden. De wijk kent verschillende

groenstructuren. Dit zijn bestaande groenstructuren die in het ontwerp behouden zijn gebleven. Hierdoor heeft de wijk na aanleg meteen volgroeide groenstructuren. Daarnaast zorgt deze opzet en woningdichtheid ervoor dat er gefocust kan worden op meer groenbeleving en hoogwaardige woonkwaliteit. Het clubhuis kan ruimte bieden voor gezamenlijke buurtvoorzieningen zoals bridge, yoga en schilderclubs. Bij de woningen zelf wordt voldoende ruimte gereserveerd voor 4 minicontainers per huishouden. Het stedenbouwkundige ontwerp is opgenomen in Bijlage 1.



Beeld vanuit de omgeving

Het oostelijke deel van het plan is gelegen nabij de Houtribweg. Door het bestaande bosschage zo veel mogelijk te behouden, blijft het zicht vanaf de Houtribweg en de dijk op het plangebied groen.

Nadere uitwerking

In Bijlage 2 is een nadere uitwerking van de verkaveling opgenomen, waarin ook containeropstelplaatsen zijn opgenomen en calamiteitsroutes. Voor de ontsluitingsweg aan de westzijde is daarin ook voorzien in het doortrekken van de weg aan de noordwestkant, zodat de brandweer en vuilnisophalers niet hoeven te draaien aan het eind van de weg.

Duurzaamheid en energie

In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt geconcludeerd dat een goede toekomstbestendigheid essentieel is voor de slagingskansen van een plan. Om die reden is bij het ontwerp rekening gehouden met de energievoorziening en duurzaamheid van de woningen. De woningen worden gebouwd conform de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. Er wordt gewerkt met hoge isolatiewaarden voor het dak en de muren. Tevens zullen de woningen worden uitgerust met zonnepanelen. Ook zullen loze leidingen worden meegenomen om een laadpaal bij de woning te kunnen realiseren voor de eventuele (toekomstige) elektrische auto van de bewoners.

Optioneel zal worden aangeboden dat de woningen 'recycle-ready' kunnen worden opgeleverd. Hierbij zou op elk gewenst moment door de toekomstige bewoner een systeem (*Hydraloop*) kunnen worden aangesloten op het leidingwerk dat reeds in de woning is meegenomen, zodat het water in de woning twee keer gebruikt kan worden en zeker 45% van het water wordt bespaard.

Er zal ook nadrukkelijk aandacht zijn voor het waar mogelijk terugdringen van reststromen in het bouwproces. Waar het zinvol, mogelijk en haalbaar wordt geacht, zal gebruik worden gemaakt van biobased en circulaire materialen. Uiteraard zal ook worden gewerkt met hout dat het FSC-keurmerk heeft. Er wordt eveneens gekeken naar het echt toegevoegde waarde heeft om aspecten van klimaatadaptief bouwen toe te voegen, zoals het verminderen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit. Tevens zal aandacht zijn voor het inspelen op mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen, met als doel een zinvolle bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en de algemene natuurwaarden ter plaatse.

Ook zal worden onderzocht of het zinvol is om bij de te realiseren woningen te werken met zogenaamde infiltratiekratten in de grond, waardoor het regenwater ter plaatse wordt opgevangen en geleidelijk infiltreert in de bodem, wat kan bijdragen aan het tegengaan van verdere verdroging. Verder zal worden gekeken naar de mogelijkheden om op de kavel zelf te werken met halfverharding, waardoor ook het regenwater lokaal kan worden opgevangen en kan infiltreren in de bodem.

Bouwen en gebruik

Het geldende omgevingsplan bevat al adequate bouw- en gebruiksregels voor de woningen in het Flevo Golf Resort. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de maximale bouwhoogte van 10 m voor hoofdgebouwen, de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en afstanden ten opzichte van andere woningen. Deze regels blijven van toepassing en vormen daarmee een goed beheerskader voor de nieuwe woonwijk. De golfvereniging is voornemens om een 12 holes golfbaan te gaan exploiteren, waardoor er voldoende ruimte is voor een nieuwe drivingrange.

Aanvraag vergunning

Voor dit project wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Er wordt voor verschillende onderdelen een vergunning aangevraagd. Deze onderdelen betreffen:

- Het planologisch mogelijk maken van 44 vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken. Dit in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels die gelden voor de woningen aan de Albatroslaan

en die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Stadsrandgebied (dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan);

- Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen erf en 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- Het realiseren van de benodigde waterberging;
- Het aanleggen van de benodigde infrastructuur.

Om de woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een hogere akoestische waarde voor 15 woningen te verlenen. Hierbij is het realiseren van dove gevels op 3 woningen noodzakelijk. In de bouwplannen houdt de initiatiefnemer hier rekening mee.

Een en ander is in lijn met de inrichtingstekening zoals opgenomen in Bijlage 1, en met de onderzoeksaspecten die nader worden uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Visie en beleid op locatie

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. Het ontwerp van de NOVI is gericht op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hangen sterk met elkaar samen en hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- Ruimte creëren voor klimaatverandering en de energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes worden benut.

De NOVI geeft dus weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten worden gesteld bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes worden gemaakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dit in samenhang plaatsvindt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en wordt gezorgd voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen eromheen. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economisch sterk Nederland.

Conclusie

Het projectgebied ligt in een zone waaraan de NOVI een speciale functie heeft gegeven, namelijk de Lelylijn. Het beleid rondom de Lelylijn moet bijdragen aan de versterking van de economie in het Noorden, de ontsluiting van nieuwe woningbouwgebieden en betere internationale treinverbindingen met Noord-Duitsland. Het plangebied zelf heeft geen specifieke nationale belangen toegerekend gekregen van de overheid. Wel zet de NOVI in op verbetering van de woon-werkbalans in grootschalige woningbouwplannen en op het meer integraal en volwaardig betrekken van gezondheid in het nationale en lokale beleid voor de inrichting van de fysieke leefomgeving. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de ambities van de Nationale Omgevingsvisie en zal dus geen belemmeringen ervaren op basis van de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst.

Flevoland nu

Flevoland heeft 1.400 vierkante kilometer ingericht land en ruim 400.000 inwoners. In Flevoland is het vroegere ideaal van een maakbare wereld herkenbaar: lange lijnen, strakke functiescheiding en grootschalige gebiedsontwikkeling. Flevoland heeft zo de verschillende landbouw-, recreatie-, natuur- en stedelijke gebieden gekregen.

Sterkste troeven

Almere en Lelystad leunen op de Noordvleugel met onder andere Amsterdam, het Gooi en Utrecht. Dagelijks pendelen vele mensen op en neer. De welvaart en economie in beide steden ademen mee met het oude land. In beide steden is er een economie die zich nog verder moet ontwikkelen tot een stabiele kracht. De sterkste troef van beide steden is het rustige wonen in een groene omgeving.

In beide steden is er een grote groep mensen die de voordelen van de nabijgelegen krachtige economische regio weet te benutten. Nieuwe inwoners en bedrijven vestigen zich daarom hier. Hiertegenover staat dat in beide steden ook groepen inwoners zijn die een minder gunstig sociaal-economisch perspectief hebben. Zij profiteren nog niet van de kansen die de regio biedt.

Krachten in de samenleving

De provinciale organisatie van Flevoland richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en realisatie van een aantal ontwikkelopgaven. Het accent ligt op fysieke ontwikkelingen zoals Marker Wadden, Almere 2.0 en Lelystad Airport. Met de ruim 400.000 inwoners in Flevoland en tal van organisaties zijn er vele krachten die de ontwikkeling van Flevoland bepalen. Het zwaartepunt voor de provincie verschuift steeds meer richting het – in sociaal-economisch opzicht – profijtelijk maken van de fysieke inrichting en het optimaal ruimte geven aan de krachten in de samenleving. Het is de stap van de maakbare samenleving naar de samenleving die het zelf wil, kan en gaat maken.

FlevolandStraks

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de Nederlandse poldertraditie. Bij nieuwe ontwikkelingen is er evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten. De provincie koestert de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de polders en benut het in Flevoland aanwezige talent, evenals de potenties, kracht en ondernemerschap van de samenleving.

Belofte

In Flevoland is de belofte van bestuurlijke vernieuwing ingelost. De maatschappelijke opgaven staan centraal. De provincie treedt met gemeenten en waterschap op als één bestuur (complementair bestuur). Periodiek worden de opgaven en oplossingen van de provincie voorgelegd aan een representatieve groep Flevolandse.

Flevoland biedt ruimte voor ondernemingen en mensen die hun ideaal willen realiseren. De tijd van de bepalende overheid en de maakbare samenleving ligt achter ons. Iedereen die wil bijdragen aan de toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd. De stap van “nee tenzij” naar “ja mits” wordt gezet. Door deze opstelling zijn er meer mogelijkheden voor initiatieven van inwoners en bedrijven. .

Excellent

Flevoland draait grotendeels op duurzame energievoorziening. Overal – in stad en land – zijn de gevolgen van de energietransitie merkbaar. Huishoudens en bedrijven zijn energieneutraal. Energie wordt duurzaam opgewekt. Nieuwe woonwijken zijn aangelegd zonder gasnet. De energierekeningen van de inwoners zijn fors gereduceerd en er zijn vele Flevolandse bedrijven gespecialiseerd in duurzame energie en energiebesparing. Flevoland heeft in economisch, maatschappelijk en fysiek opzicht geprofiteerd van de energietransitie.

In Flevoland zijn vele nieuwe economische activiteiten ontstaan. Ondernemers pakken de kansen van de veranderende economie. Hieronder valt ook de circulaire economie. Het woord "afval" heeft een andere betekenis gekregen: het is nu een grondstof voor productie. Groene grondstoffen en gebruikte materialen worden zodanig bewerkt dat ze hun weg vinden naar afzetmarkten. In 2030 en verder onderscheidt Flevoland zich bovenregionaal met een aantal voorzieningen die van excellente kwaliteit zijn. Voorzieningen met een aantrekkingskracht en reputatie die zich over de provinciegrenzen heen uitstrekken. Het gaat onder meer om de toplandbouw, de ontwikkeling van Almere en Lelystad (o.a. Lelystad Airport) tot knooppunten in de regionale netwerken, excellente woonmilieus in Almere en Lelystad, en prachtige groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de waterrijke randen van de Flevopolders. Het zijn de authentieke krachten van Flevoland die naar een volgend – hoger – niveau zijn doorontwikkeld. Liggend aan het IJmeer, Markermeer en IJsselmeer zijn Almere en Lelystad de buitenplaatsen voor de Noordvleugel: de nationale economische motor. De pracht en kracht van de jonge natuur dringen met het Nationaal Park Nieuw Land door tot in het hart van beide steden. De steden vormen de (inter)nationale toegangspoort voor woningzoekenden in de metropoolregio.

De agrarische sector staat er ondanks de onzekerheden op de wereldmarkt sterk voor. Flevoland – en in het bijzonder de Noordoostpolder, Dronten, Lelystad en Zeewolde – staat bekend om haar toplandbouw. Of het nu gaat om grootschalige productie, de biobased economy, natuur-inclusieve landbouw of de koppeling met gezondheid. In Flevoland zitten de voorlopers van de sector, die worden gesteund door onderzoek, onderwijs en de overheid.

Ruimte voor duurzame ontwikkeling

In heel Flevoland is een samenleving ontstaan waarin mensen met elkaar optrekken en naar elkaar omkijken. Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Deze toekomst maken we samen: inwoners, bedrijven, organisaties en overheden.

De Omgevingsvisie is een uitnodiging van de provincie Flevoland aan iedereen die wil bijdragen. Samen vormen we de omgeving van deze visie: de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

Conclusie

De provincie noemt als kracht van steden als Almere en Lelystad het groene wonen. De beoogde ontwikkeling is een versterking van deze typologie en sluit aan bij het provinciale beleid voor Flevoland.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Flevoland is in werking getreden vanaf 1 januari 2025. De omgevingsverordening omvat drie soorten regels. Ten eerste regels die gericht zijn tot burgers en bedrijven, zoals algemene regels en vergunningstelsels. Ten tweede regels die zijn gericht tot het uitvoerend bestuur, zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor vergunningaanvragen. En ten derde omvat het instructieregels over de uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De provincies hebben van het Rijk geen overgangstijd gekregen, hetgeen inhoudt dat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal moeten treden. Dit heeft geleid tot een eerste aanzet voor een omgevingsverordening zoveel als mogelijk in lijn met de Omgevingswet en digitaal ontsloten volgens de op dit moment geldende regelgeving in standaarden.

Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012

In 2012 hebben de Provinciale Staten van Flevoland de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland

2012 (hierna: VFL 2012) vastgesteld. De VFL 2012 omvat (grotendeels) de provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. De VFL 2012 betrof een actualisatie van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland uit 2007, waarin een eerste integratieslag had plaatsgevonden van de daarvoor geldende provinciale regelgeving (Provinciale milieuverordening Flevoland, Grondwaterverordening Flevoland 1996, Ontgrondingenverordening Flevoland 2002, Verordening waterhuishouding Flevoland, Verordening waterkering Noord-Nederland en Landschapsverordening Flevoland 2004). Sinds de vaststelling in 2012 is de VFL 2012 zeven keer gewijzigd. Eind 2017 is de voorbereiding gestart om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet te komen tot een omgevingsverordening die ziet op alle elementen van de fysieke leefomgeving, en op activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de gestelde doelen en streefpunten, en wordt niet in strijd geacht met de belangen die voor de Provincie gelden. Zaken die provinciale belangen in het geding brengen zijn hier niet aan de orde. Het plan is in overeenstemming met de regels zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

In de omgevingsvisie geeft het gemeentebestuur van Lelystad richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het is een integrale visie over onderwerpen die iedereen in Lelystad raken. Er wordt samenhang gezocht naar fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van de stad. In de omgevingsvisie worden de ambities van de stad geformuleerd op basis van participatie en de thema's uit het 'koersdocument 2040' dat de gemeente in januari 2020 vaststelde.

Stadsbrede strategie: groene verstedelijking.

Lelystad zet in op een duurzame manier van ontwikkeling. Natuurinclusief, energieneutraal, klimaatbestendig en circulair. Hierbij is het landschap de drager. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe stedelijke en maatschappelijke oplossingen. Wie in Lelystad woont, leeft dicht bij de natuur. Dit levert onderscheidende, groene woonmilieus op. Daarnaast werkt de gemeente hard aan een aardgasvrij en energiezuinig Lelystad. Lelystad heeft de ambitie om in 2025 energieneutraal te zijn (exclusief verkeer en vervoer). Dit wordt gedaan door in te zetten op de vermindering van energieverbruik met in name bestaande bouw en lokale industrie. Maar ook door het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen en windparken te realiseren, en te focussen op biomassa en slimme technische concepten. Om de stad leefbaar te houden en het risico op schade ten gevolge van klimaatverandering te beperken, is het belangrijk dat de gemeente zich aanpast. Dit wil Lelystad bewerkstelligen door klimaatadaptatie en circulariteit te stimuleren en stelt een uitvoeringsagenda op om dit voor elkaar te krijgen.

Wonen en voorzieningen in Lelystad

Lelystad ontwikkelt zich naar een zelfstandige stad met unieke woonmilieus. De stad gaat groeien naar 100.000 inwoners en de ontwikkelingen in Lelystad moeten meer in lijn met de natuur gebeuren. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente dat er ingezet wordt op een gerangschikte voorzieningenniveau. Tevens moet er versterking van de bestaande stad plaatsvinden die hand in hand gaat met benutting van mogelijke uitbreidingskansen. Deze uitbreidingen van de stad moeten zodanig plaatsvinden dat het aanzicht van de stadsrand geen jarenlange bouwput is in relatie tot de bestaande stad. Ook wil de gemeente haar bewoners helpen door een gezonde woonomgeving te maken die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, zodat mensen langer gezond thuis kunnen blijven wonen. Ten slotte moet het cultuurhistorische erfgoed worden behouden door en ondanks ontwikkelingen.

Werken en leren in Lelystad.

Lelystad zet in op een circulaire economie en technologische innovatie. Lelystad richt zich voor de groei van de bedrijvigheid op de sectoren logistiek, toerisme en secundaire agrofood. Hierdoor wil Lelystad een nationale speler worden op gebied van deze thema's. De gemeente wil van de A6 zone een economische as maken met de belangrijkste werkgebieden LABm Lelystad Airport en Flevokust Haven. Ook wordt de vrijetijds economie verder uitgebouwd door in de kustzone ontwikkelingen te laten plaatsvinden. Het stadshart en het Bataviakwartier genereren werkgelegenheid in de detailhandel, horeca en leisure/(water)recreatie. Dit wil de gemeente stimuleren. De gemeente wil ook duurzame landbouw stimuleren en faciliteren om zo mogelijkheden te bieden voor werkgelegenheid in de secundaire agrofood sector. Ten slotte wordt de campuszone door ontwikkeld voor onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen.

Groen en omgevingskwaliteit

De Marker Wadden, de eilandengroep in het Markermeer, het Schiereiland en de toekomstig tussengelegen eilanden moet de kustzone versterken. Deze gebieden moeten mede met het Bataviakwartier en het werkeiland zorgen voor een grotere toeristische aantrekkingskracht. Hiervoor wordt het stationsgebied en het Nationaal Park Nieuwland ook voor ingezet. Deze toegangspoorten moeten als entree aantrekkelijk zijn voor zowel bewoners als gasten.

Het groen van 'de Dreven' moet in de toekomst worden ingezet voor klimaatadaptatie. Daarnaast wordt vanuit de provincie een strategische opgave voor de Landbouw geformuleerd waar Lelystad een verbindende en faciliterende rol in gaat spelen. De aandacht moet gericht worden op natuurinclusiviteit en de toename van biodiversiteit.

Mobiliteit en bereikbaarheid in Lelystad

Gelet op het thema wil Lelystad inzetten op een duurzaam mobiliteitssysteem waarbij lopen, fietsen en openbaar vervoer prioriteit vervoersmiddelen zijn. Het openbaar vervoer ondergaat in de toekomst een schaal- en kwaliteitssprong met onder andere een HOV-verbinding tussen het Bataviakwartier, Stadshart en Lelystad Airport. Maar ook wordt er ingezet op de Lelylijn, de spooraansluiting met de Flevokust Haven, en bochtafsnijding N23-A23 en fietssnelwegen. De gemeente wil Lelystad Airport laten ontwikkelen tot een regionale luchthaven. Ten slotte moet het grid van dreven de basis blijven voor het interne autonetwerk. De structuur blijft hierbij in tact, maar de functie kan veranderen door het aanbrengen van hiërarchie.

Conclusie

Het plangebied biedt ruimte voor de gemeente om hun ambitie, de groei van Lelystad naar 100.000 inwoners, te realiseren. De groene, ruime opzet van de beoogde ontwikkeling sluit aan bij het groene karakter van de stad, waar de beoogde groene omgevingskwaliteit goed vorm kan krijgen.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 5.129g Bkl: een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een

zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Als een ruimtelijk besluit voorziet in nieuwe planologische bouw mogelijkheden voor woningen (namelijk woningbouwlocaties), dan kwalificeren deze bouw mogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling". Het moet wel gaan om een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Voor zover er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan de ontwikkeling. Daarnaast moet overwogen worden of, indien het initiatief buiten stedelijk of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied valt, de mogelijkheden die daar wel binnen vallen in de behoefte voorzien.

4.1.1 Plangebied

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In het Bkl is geen ondergrens vastgelegd voor de omvang van de ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Lelystad geeft de hoogste prioriteit aan woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied (onder meer het Lelycentre en Stadshart/Theaterkwartier), en zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van binnenstedelijke woningen beperkt en moeten de meeste nieuwe woningen buiten bestaand gebied gerealiseerd worden.

Voorliggend plangebied is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en vormt daarmee een geschikte locatie voor woningbouw. Binnen het plangebied worden meer dan 11 extra woningen mogelijk gemaakt, dus is sprake van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Het rapport 'Kwalitatief Versnellen' uit het najaar 2018, onderbouwt het woningbouwprogramma 2019-2022 van de gemeente Lelystad. Het rapport beschrijft de versnellingsopgave voor woningbouw binnen de MRA:

Lelystad maakt onderdeel uit van de MRA (Metropool Regio Amsterdam). De ligging van Lelystad en de steeds verbeterde ontsluitingen in combinatie met de aantrekkende economie biedt Lelystad kansen voor de (nabije) toekomst. Vanuit de MRA is de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de zogenaamde versnellingsopgave. Lelystad heeft in gesprekken met de MRA kenbaar gemaakt dat zij hiertoe bereid is. Basis voor de woningbehoefte in kwantitatieve zin vormt de demografische prognose voor Lelystad van de MRA: het MRA-scenario. Deze prognose laat tussen 2017 en 2030 een huishoudensgroei met 3.680 huishoudens zien. Als kwantitatief vertrekpunt voor de komende jaren kan een gemiddeld aantal opleveringen van netto 400 tot 500 woningen als realistisch gezien worden.

Om meer grip te krijgen op de vraagkant is onderzoeksbureau RIGO gevraagd een realistische inschatting te maken van de groeipotentie van Lelystad. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het RIGO rapport 'Groeipotentie en woningbehoefte Lelystad' (20 maart 2018). De uitkomst van dit onderzoek is een onderbouwde schatting van de hierboven besproken kwantitatieve woningbehoefte, maar ook van de kwalitatieve woningbehoefte in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen voor de periode tot 2030 voor de gehele stad.

In onderstaande tabel is de behoefte weergegeven naar segmenten volgens het MRA -scenario, uitgedrukt in gemiddelden per jaar (over de dertien jaar tussen 2017 en 2030). Het overgrote deel van de behoefte in dit scenario bestaat uit ééngezins koopwoningen. De vraag naar huurappartementen neemt ook sterk toe. De behoefte aan ééngezins huurwoningen neemt in dit scenario licht af. In de praktijk betekent dit niet dat deze woningen leeg komen te staan, maar dat ze sneller beschikbaar komen. (p.23 RIGO rapport)

tabel 4-2 Woningbehoefte naar type, sector en prijsklasse 2017-2030, MRA scenario¹

ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario				ontwikkeling 2017-2030, MRA scenario, gemiddeld per jaar			
	eengezins	appartement	totaal		eengezins	appartement	totaal
huur				huur			
gereguleerd	80	795	875	gereguleerd	6	61	67
geliberaliseerd	-145	240	100	geliberaliseerd	-11	19	8
	-60	1.035	975		-5	80	75
koop				koop			
< € 150.000	300	115	420	< € 150.000	23	9	32
€ 150 - 200.000	690	10	705	€ 150 - 200.000	53	1	54
€ 200 - 250.000	545	145	690	€ 200 - 250.000	42	11	53
€ 250 - 300.000	165	50	220	€ 250 - 300.000	13	4	17
> € 300.000	240	220	460	> € 300.000	19	17	35
	1.945	545	2.490		150	42	191
bewoonde woningen	1.885	1.580	3.465	bewoonde woningen	145	121	266
onzelfstandig wonend			210	onzelfstandig wonend			16
totaal huishoudens			3.675	totaal huishoudens			283
'middensegment'	845	365	1.225	'middensegment'	65	29	94

4.1.2 Conclusie

De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief. Er is behoefte aan de ontwikkeling van woningen in Lelystad. Deze wijk geeft invulling aan deze behoefte.

4.2 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Kader

Wanneer gesproken wordt over klimaatadaptatie houdt dat in dat er bij ontwikkelingen vooraf rekening wordt gehouden met de effecten van het (veranderende) klimaat en daar dus op wordt geanticipeerd. Een landelijk voorbeeld hiervan is de richtlijn 'bodem en water sturend'. Door deze principes als uitgangspunt te nemen kan er ook in de toekomst een prettig woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Dit wordt gerealiseerd door rijk, provincies, gemeenten en particulieren door in te zetten op meer biodiversiteit, het voorkomen van de gevolgen van droogte, overstromingen en ander wateroverlast, maar ook rekening houden met hitte-problematiek.

Plangebied

Het plangebied ligt in Lelystad. Er is veel informatie beschikbaar over de klimaatscenario's voor het plangebied. Het opvallendst zijn de neerslag/wateroverlast scenario's en de bodemdaling. Omdat het gebied voor deze twee klimaateffecten gevoelig is, is het plan klimaatadaptief ontworpen.

In het kader van wateroverlast/hevige neerslag is het plangebied waterrijk ingericht, met een groot deel oppervlaktewater. De watercompensatieregels van het waterschap zijn ruim genomen, wat inhoudt dat het plan dubbel zoveel capaciteit heeft om water op te slaan dan nodig is. Met het oog op de toekomst zorgt dit voor meer wateropvang en heeft het een groot verkoelend effect op de wijk.

Voor de omgeving is bodemdaling ook een beoogd probleem. Dit probleem ontstaat door het verlagen van het grondwaterpeil, of verzwaring van de bodem. De bouw van woningen is een relatief zware activiteit voor

de bodem. Door middel van de ruime opzet van de wijk.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de waterdieptekaart en de bodemdalingkaart weergegeven. De waterdieptekaart geeft aan hoe diep de waterlichamen in de omgeving zijn. Hoe donkerder de kleur blauw, hoe dieper het water is.

De bodemdalingskaart geeft aan hoe erg de bodem daalt over de periode tot 2050. Hoe meer roze de kleur, hoe meer de bodem naar verwachting kan dalen. Meer geel en wit geeft aan dat de bodem naar verwachting minder of niet daalt tot 2050. Op deze kaart is met een gestippelde cirkel het plangebied aangegeven.



Waterdiepte bij intense neerslag



Bodemdaling worst-case scenario 2050

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de huidige en toekomstige generatie. De energietransitie, het hergebruik van grondstoffen en asbest sanering zijn belangrijke elementen. Evenals onderwerpen als duurzaam wonen, gezondheid en biodiversiteit. Als randvoorwaarden voor de ontwikkeling gelden de volgende bepalingen:

RANDVOORWAARDEN	
Energie- en warmtetransitie	De nieuwe woning wordt energieneutraal gerealiseerd.
Openbare ruimte	Het initiatief voorziet niet in de realisatie van nieuwe openbare ruimte.
Circulaire economie	De nieuwe woning wordt waar mogelijk circulair gebouwd.

Een en ander met betrekking tot duurzaamheid is verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.

Conclusie

De ontwikkeling houdt rekening met mogelijke ontwikkelingen in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. Er is sprake van een duurzame en klimaatadaptieve woonwijk.

4.3 Water

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

De digitale watertoets is doorlopen. De resultaten hiervan zijn in Bijlage 3 opgenomen. Hieruit volgt dat een normale procedure doorlopen dient te worden. De vergunningsaanvraag is in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd en akkoord bevonden.

4.3.1 Kader

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de implementatie van de Omgevingswet verandert de wet- en regelgeving voor ruimtelijke projecten. De wet vervangt een veelheid aan wetten en gaat uit van een integrale benadering van alle aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, milieukwaliteit, natuur, bodem én water. Voor de Omgevingswet stellen provincies en gemeenten omgevingsvisies en omgevingsplannen op. Alle ambities en keuzes over het beheer, beschermen en benutten van de leefomgeving staan hierin. Omgevingsvisies en omgevingsplannen komen in de plaats van de bestaande structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiterlijk in 2032 dienen alle bestaande plannen vervangen te zijn.

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet beschrijft wat onder het beheer van een watersysteem valt. Het beheer is gericht op:

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

Een waterschap neemt regels over waterstaatswerken op in haar waterschapsverordening. Hierin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren, de zogenaamde waterstaatswerken en beheer en onderhoud. Vanaf 1 januari 2024 heeft deze de Keur en de Algemene regels bij de Keur vervangen.

Waterwet

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

Kaderrichtlijn Water

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:

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

Programma's Water en Ruimte

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

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

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

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

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

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

4.3.2 Plangebied

Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks. Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing. Het plangebied ligt ook niet in een beschermingszone van een overige waterkering. Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale, ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Uitgangspunt

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van de primaire waterkering. Om de veiligheid met primaire keringen te waarborgen wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en lange termijn. Ten behoeve van de veiligheid, beheerbaarheid en de benodigde ruimte voor toekomstige ontwikkelingen geldt een beperking voor handelingen op of in de nabijheid van de waterkering. Daarvoor zijn een kering en zijn omgeving in zones opgedeeld. Dit betreffen de kern, binnen-, tussen- en buitenbeschermingszones van de waterkeringen. In sommige gevallen worden gebouwen, windmolens, kabels en leidingen en beplanting toch toegestaan. Voor nader bepaalde handelingen wordt dan ontheffing verleend op het verbod met een watervergunning. Per zone zijn hier voorwaarden voor geformuleerd. De belangrijkste voorwaarde is dat het waterkeringbelang en het beheer en onderhoud niet in het geding komen. Meer informatie over de in beginsel toegestane activiteiten en voorwaarden staat in de Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland.

Randvoorwaarde(n)

Om voldoende rekening te houden met de waterstaatkundige belangen worden aan de gronden die zijn gelegen in genoemde beschermingszone(s) van de primaire waterkering de juiste bestemming of gebiedsaanduiding toegekend in een ruimtelijk plan. De inperking van de bouw mogelijkheden op grond van de Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland (uitgewerkt in de Legger, het waterschapsbeleid en het waterbeheerprogramma) geldt ongeacht of dit in een ruimtelijk plan is opgenomen. De gemeente zal een leggerwijziging uiteindelijk verwerken in de relevante bestemmingsplannen.

Dit plan is (deels) gelegen in de een buitenbeschermingszone van een de primaire waterkering. In dit kader zijn geen maatregelen nodig. Met de uitvoering van de ontwikkeling worden geen diepe ontgravingen in de buitenbeschermingszone van de IJsselmeerdijk uitgevoerd. Bij het ontwerp en realisatie van de waterberging wordt de afvoer van de kwelsloot van de primaire waterkering te allen tijde geborgd. Afhankelijk van de planning van de uitvoering van voorliggend plan moet mogelijk rekening gehouden worden met de uitvoering van de versterking van de primaire waterkering, de IJsselmeerdijk.

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 verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt,

dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Bij de nieuwe ontwikkeling dient de initiatiefnemer de toename in verharding te compenseren door middel van open water en/of alternatieve berging. Daarnaast kan de initiatiefnemer zelf maatregelen nemen tegen ongewenste gevolgen van inundatie op het woongebruik. Bijvoorbeeld door het voldoende ophogen van het gebied.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling met meer dan 750 m² toe. Compensatie is noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5,5% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. De situatie van het beheergebied begin 2013 is de nulsituatie. De compensatieplicht geldt voor de netto toename van het verhard oppervlak vanaf de nulsituatie.

Genoemde beleidsregel wordt herzien met een verwachte vaststelling rond 2027. Daarbij wordt ook de bergingsnorm geactualiseerd in lijn met de meest recente KNMI-klimaatscenario's en neerslagstatistieken. De bestaande statistische norm maakt dan plaats voor de methodiek in de vorm van een universele norm die toepasbaar is voor open water én alternatieve waterberging. Voor een klimaatbestendige leefomgeving, nu en in de toekomst, is voldoende ruimte voor water cruciaal. In dit licht is het nadrukkelijk advies om uit te gaan van de toekomstige bergingsnorm. Deze is gebaseerd op KNMI-klimaatscenario's van 2023 en bijbehorende neerslagstatistiek: 11 m³/100 m² toename verhard oppervlak.

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen worden bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden. Als dit niet mogelijk is, wordt dichtbij het projectgebied compensatie gezocht. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. Bij de aanleg van oppervlakkige berging in de vorm van infiltratiebermen of wadi's is de bergingsnorm niet toepasbaar. Met behulp van een maatwerkberekening moet worden aangetoond dat de alternatieve berging bij maatgevende gebeurtenissen voldoende compensatie biedt. De huidige afvoersituatie mag niet verslechteren.

Aandachtsgebied Wateroverlast 2050

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen binnen een aandachtsgebied voor wateroverlast door inundatie en verminderde drooglegging. Omdat het gebied niet voldoet aan de wateroverlastnorm is sprake van een wateropgave.

Bij de nieuwe ontwikkeling dient de initiatiefnemer de toename in verharding te compenseren door middel van open water en/of alternatieve berging. Daarnaast kan de initiatiefnemer zelf maatregelen nemen tegen ongewenste gevolgen van inundatie op het woongebruik. Bijvoorbeeld door het voldoende ophogen van het gebied.

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.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is. Met het oog op de uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw (stedelijk) water is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een plangebied naar een definitieve ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp behoeft de ambtelijke goedkeuring van het waterschap om overname uiteindelijk mogelijk te maken.

Als de planontwikkeling gevolgen heeft voor het streefpeil in of in de omgeving van het plangebied dan zal het waterschap de effecten beoordelen en afwegen of hieraan meegewerkt kan worden. Dit laatste betekent dat het waterschap een herziening van het peilbesluit zal voorbereiden en een besluitvormingsprocedure in gang zal zetten. Afstemming met de ruimtelijke procedure is dan nodig. Bij het opstellen van nieuwe dan wel herziening van bestaande peilbesluiten wordt de GGOR methodiek in een aantal gevallen toegepast om te komen tot een afweging van het peilbesluit als de drooglegging minder dan 1,2 meter is, als grote tegenstrijdige belangen bestaan, als sprake is van complexe situaties, en als het om een natuurgebied gaat. Als de drooglegging in geval van landbouw, bebouwing en infrastructuur groot genoeg is en als geen sprake is van grote tegengestelde belangen, wordt het toetsingskader uit de beleidsregel peilbesluiten gevolgd om te komen tot een afweging voor het peilbesluit. Meer informatie is te vinden in de beleidsregel peilbesluiten op www.zuiderzeeland.nl (zoek naar Beleidsregel peilbesluiten, 2018).

In het gebied is sprake van kwelwater van slechte kwaliteit. Bij het ontwerp en de uitvoering van de waterberging wordt hier rekening mee gehouden. Dit wordt nader afgestemd met het waterschap in het vooroverleg voor de benodigde omgevingsvergunning.

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 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.

Randvoorwaarde(n)

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.

Schoon Water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en 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.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

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

Uitgangspunt(en)

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Als infiltratie niet kan dan door lozing in oppervlaktewater, waarbij vervuild hemelwater vooraf gezuiverd wordt. Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

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

Uitgangspunten

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

Voor het plan wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

In het gebied is sprake van kwelwater van slechte kwaliteit. Bij het ontwerp en de uitvoering van de waterberging wordt hier rekening mee gehouden. Dit wordt nader afgestemd met het waterschap.

Toelichting ontwikkeling

Watercompensatie

De ontwikkeling voorziet in een grote toename van het verharde oppervlak ter plaatse. Hierdoor wordt neerslag versneld afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om te grote peilstijgingen te voorkomen is het van belang dat er in het gebied voldoende waterberging beschikbaar is. Om deze reden is voldoende watercompensatie noodzakelijk. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de aanleg van watergangen. Hiermee wordt watercompensatie en waterretentie gerealiseerd. Bij dit ontwerp is tevens een waterberekening opgesteld. In deze berekening is uitgewerkt hoeveel verharding er wordt toegevoegd en hoeveel water er gecompenseerd wordt in het ontwerp. De berekening is opgenomen in Bijlage 4.

Het waterschap rekent met een waterberging van 10,2 m³ per 100 m² verharding. Op een netto toename

verhard oppervlak van 23.058 m² betekent dit een waterbergingseis van 2.351,9 m³. In het plan is 4.701 m³ waterberging opgenomen. Dit is voldoende waterberging op basis van de vereisten van het waterschap.

In het plan is daarnaast sprake van de verlegging/ demping van een watergang. Hiervoor is circa 1.800 m³ aan extra waterberging nodig. Aangezien in dit plan meer waterberging is opgenomen dan vereist is, is er ruimte om de verharding te compenseren. De ruimte in de watercompensatie bedraagt meer dan 1.800 m³ en is daarmee inpasbaar.

De golfbaan bevindt zich in hetzelfde peilvak als de woonwijk. Ook staan deze watergangen met elkaar in contact via een systeem van duikers. Met het plan is geen sprake van aanpassing van het streefpeil of het maken van een nieuw peilgebied.

Voor het wijzigen van het watersysteem worden te zijner tijd de noodzakelijke vergunningen aangevraagd.

Het beheer en onderhoud van het deel van de watergangen met taluds dat binnen de uit te geven kadastrale eigendommen ligt zijn de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaren van die eigendommen. De te vergraven watergang ten zuiden van de Houtribweg zal in beheer en onderhoud zijn van gemeente of provincie.

Kunstwerken

Ter plaatse van kruisingen met infrastructuur worden bruggen aangelegd dan wel duikers.

Riolering en afkoppeling

Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. De droogweerafvoer wordt afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het regenwater wordt afgevoerd naar open water, waarbij het minder schone regenwater separaat wordt behandeld (lokale zuivering/infiltratie) en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Ten einde de kwaliteit van het afstromende hemelwater te verbeteren zal moeten worden voorkomen dat verontreinigingen in het water terecht komen. Het is van belang in de bouw duurzame, niet-uitlogende materialen toe te passen. Verontreinigingen kunnen ook via de verharding in het water terecht komen (bijvoorbeeld door het wassen van auto's op straat en chemische onkruidbestrijding). Daarom verdient het de aanbeveling om naast deze zogenaamde bronmaatregelen tevens maatregelen te nemen om te voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water kunnen belanden. De filterende werking van de wegcunetten heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Ook kan worden gedacht aan infiltratiebermen, wadi's en waar niet anders mogelijk afvoeren naar het vuilwaterriool.

4.3.3 Conclusie

De watertoets is doorlopen en het plan is afgestemd met het waterschap. Er wordt voldaan aan de eisen die het waterschap stelt. Er wordt genoeg watercompensatie gerealiseerd. Het aspect water staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het planvoornemen de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

4.4.1 Plangebied

4.4.1.1 Parkeren

Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen van en naar deze locaties is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, december 2018. Op grond van deze publicatie kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van het plan berekend worden aan de hand van de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zones (centrum, schil rond centrum, rest bebouwde kom en buitengebied) en het type woningen worden berekend. Door het CROW worden voor de stedelijkheidsgraad de volgende klassen aangehouden.

Tabel 1. Stedelijkheidsgraad

Klasse	Omgevingsadressen dichtheid (adressen per km ²)
Zeer sterk stedelijk	> 2.500
Sterk stedelijk	1.500-2.500
Matig stedelijk	1.000-1.500
Weinig stedelijk	500-1.000
Niet stedelijk	<500

Voor de gemeente Lelystad is de klasse "matig stedelijk" van toepassing. Het aantal adressen per km² bedraagt in deze klasse tussen de 1.000 en 1.500 adressen. Het CBS geeft aan dat in Lelystad een adressendichtheid is van 1.409 adressen per km². (2024). De locatie ligt in de "Overige gebieden binnen de gemeente Lelystad". Op grond van de publicatie en de Nota Parkeernormen 2023 mag worden geconcludeerd dat het plangebied in "rest bebouwde kom" ligt en dat het te realiseren woningtype als "duur" moet worden beschouwd.

Op basis van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone is met behulp van genoemde publicaties de parkeerbehoefte per woning vastgesteld in tabel 1. De parkeerbehoefte bedraagt 2,1 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen weer dat per woning moet worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

Indien er parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen worden gerealiseerd, mogen deze plaatsen als parkeercapaciteit worden meegerekend volgens de rekenwaarden, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hoewel het inrichtingsplan globaal is blijkt wel dat de opzet van het plan ruim is en dat aan de norm van 2 parkeerplaatsen per woning goed voldaan kan worden.

Tabel 1 – Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Rekenwaarde	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter lang
Lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit min. 10 meter lang
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5 meter lang
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10 meter lang
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Bij de verdere uitwerking van de plannen tot concrete bouwplannen is als basis rekening gehouden met 2,1 parkeerplaatsen per woning. Rekening houden met de reductiefactoren betekent voor vrijstaande woningen met garage dat er rekening gehouden mag worden met 1,8 parkeerplaatsen per woning in plaats van 2,1.

Dat betekent dat voor het verschil van 0,3 rekening gehouden moet worden met parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Voor 44 woningen moeten er in totaal 92,4 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op basis van de CROW norm. Voor de 44 woningen kan uit worden gegaan dat 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Dit

betreft 79,2 parkeerplaatsen. Dit betekent dat 13,2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.. In de stedenbouwkundige verkaveling is hiermee rekening gehouden.

4.4.1.2 Verkeer

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van de golfbaan Flevo Golf Resort binnen het gebied van het bestemmingsplan Stads-randgebied bestaat de behoefte inzicht te verkrijgen in de parkeerbehoefte en de wijzigingen in de verkeersstromen ten gevolge van deze ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 44 vrijstaande woningen.

Verkeersgeneratie

Op basis van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone is per type woning met behulp van genoemde publicaties de verkeersgeneratie per woning vast gesteld in tabel 1. De verkeersgeneratie per woning bedraagt 7,8 tot 8,6 ritten per etmaal.

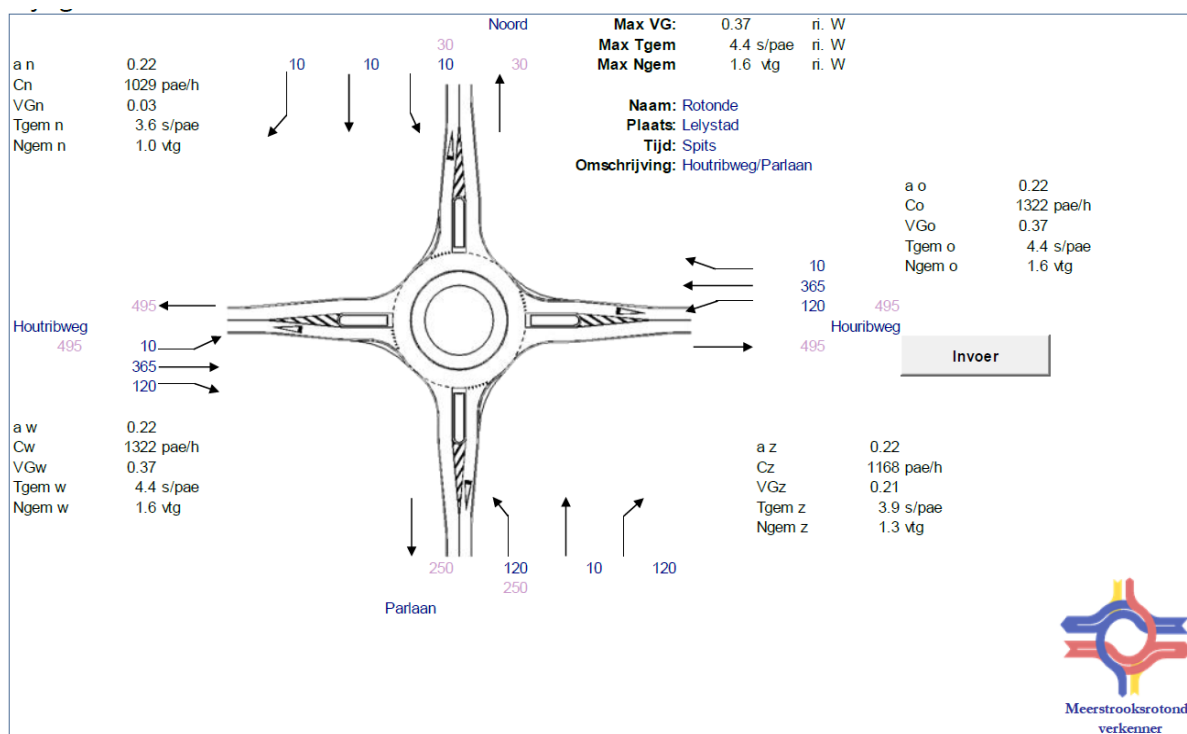
Tabel 2 - Verkeersgeneratie per locatie

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning gemiddeld	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
noordelijke locatie, vrijstaand	8,2	44	360 ritten/etm

Verkeersontsluiting

De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via de bestaande wegenstructuur Parlaan en Eaglelaan. De Parlaan ontsluit momenteel ruim 500 woningen. Uitgaande van de eerder genoemde verkeersgeneratie van 8,2 ritten per woning bedraagt de verkeersintensiteit op de Parlaan op dit moment ongeveer 4.150 mvt/etmaal. De toename met ongeveer 360 ritten zorgt voor een totale verkeersintensiteit op de Parlaan van ongeveer 4.510 ritten per etmaal op de Parlaan ter hoogte van de rotonde met de Houtribweg. Het verkeersmodel van de gemeente Lelystad geeft aan dat in 2030 rekening moet worden gehouden met een verkeersintensiteit van ongeveer 8.820 mvt/etmaal op deze weg.

Met behulp van de rotondeverkenner is de belasting van de rotonde Houtribweg/Parlaan berekend. Daarbij is de verkeersintensiteit omgerekend naar pae's (personenauto eenheden). Uit deze berekening blijkt dat de verzadigingsgraad maximaal 37% bedraagt. Een verzadigingsgraad van meer dan 80% kan tot afwikkelingsproblemen leiden. Dat is hier niet aan de orde.



De Houtribweg beschikt over een capaciteit van ca. 7.600 (7.598) per dag. De 44 nieuwe woningen genereren 8,2 verkeersbewegingen per woning. Dat is een totale verkeersgeneratie van 360 verkeersbewegingen per etmaal. Afgezet tegen de capaciteit van de Houtribweg is dit een toename van 4,74%. Daaruit wordt geconcludeerd dat de verkeerssituatie op de Houtribweg geen moeilijkheden moet ervaren door de komst van 44 woningen.

Op de doorstroming van de rotonde bij Bataviastad heeft de ontwikkeling maar een minimaal effect. Van de totale verkeersgeneratie zal een substantieel deel de route in noordelijke richting kiezen en dus niet bij de rotonde Bataviastad uitkomen. Dit minimale effect wordt als aanvaardbaar beoordeeld.

4.4.2 Conclusie

Er is in het plan voldoende ruimte om aan de parkeernorm te voldoen. Totaal zijn 92,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. 13,2 hiervan worden op openbaar terrein gerealiseerd. Het overige deel wordt op eigen terrein gerealiseerd. De verkeersgeneratie zorgt niet voor knelpunten in de ontsluiting van de nieuwe woningen. De bestaande ontsluiting kan de nieuwe verkeersbewegingen per etmaal aan. Het aspect verkeer en parkeren staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.5 Ecologie

In de Omgevingswet zijn vrijwel alle bepalingen tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten opgenomen zoals voorheen samengebracht in de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt diverse Europese regelgeving verwerkt in de Nederlandse wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Door het rijk zijn gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten.

Een Natura 2000-activiteit is een activiteit dat afzonderlijk of in combinatie met andere projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Er is geen definitie voor wat gezien kan worden als significant. Een omgevingsplan of omgevingsvergunning dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de wetgeving wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Zo zijn er onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de omgevingswet en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van omgevingsvergunningaanvraag moet worden onderzocht of dit aspect van de omgevingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

4.5.1 Plangebied

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Omgevingswet beschermd gebied. Het projectgebied ligt op een afstand van bijna 200 meter ten oosten van een in het kader van de Omgevingswet beschermd gebied, te weten Natura 2000-gebied IJsselmeer. Ook ligt het projectgebied op korte afstand van het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Tussen deze Natura 2000-gebieden en het projectgebied ligt de IJsselmeerdijk en de N307.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 180 meter ten oosten van het projectgebied.

Gezien de relatief kleine afstand tot de Natura 2000-gebieden, kunnen de voorgenomen plannen in potentie zorgen voor verstoring door geluid, licht, trilling en optische verstoring. Een significante toename van verstoring door licht, geluid, trilling en optische verstoring kan echter uitgesloten worden vanwege de inrichting van het tussenliggende gebied met de IJsselmeerdijk en de huidige verstoring die al uitgaat van de N307, Batavia Stad, de haven en het recreatiestrand.

Daarnaast kan het plan in potentie leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een stikstofberekening uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit de berekening komt naar voren dat het project niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Een negatief effect van vermesting of verzuring door stikstofdepositie kan worden uitgesloten.

Het plan leidt niet tot oppervlakteverlies of versnippering van het NNN. Bovendien kunnen de meeste potentiële effecten op het NNN door de afstand en de inrichting van het tussenliggende gebied met een woonwijk en een golfbaan op voorhand uitgesloten worden. Hooguit leidt het plan tot een geringe toename van het aantal recreanten in het Zuigerplasbos. Dit bosgebied is echter een uitloopgebied van Lelystad, waardoor verstoringsgevoelige soorten in de huidige situatie al zijn ingesteld op recreatie en waardoor al sprake is van een goede padeninfrastructuur, zodat geen schade door betreding van kwetsbare vegetaties wordt verwacht. Een negatief effect op het NNN kan met betrekking tot het voorgenomen project worden uitgesloten. Het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

4.5.1.2 Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd, zie Bijlage 6. Het doel van de inventarisatie is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Uit het onderzoek komt naar voren dat nader onderzoek wordt aanbevolen naar een aantal soorten. Het gaat om onderzoek naar:

- Huismussen
- Steenmarters en kleine marters
- Teunisbloempijlstaartvlinder.

Dit nadere onderzoek is uitgevoerd en opgenomen in Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de huismus een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden, aangezien er nestlocaties verloren gaan

bij de bouw van het project. Hierbij moeten compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. Op het terrein zijn geen marters aangetroffen.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat ook mogelijk boommarters aanwezig kunnen zijn. In het uitgevoerde nadere onderzoek zijn wildcamera's geplaatst. Op basis van de opmerking van de gemeente zijn deze opnieuw bekeken. Er zijn geen boommarters aangetroffen. De aanwezigheid van deze soort kan daarmee uitgesloten worden.

Voor de overige soorten zijn geen expliciete maatregelen nodig. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing, en geldt dat er rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen.

4.5.2 Conclusie

In het kader van ecologie is het noodzakelijk om maatregelen te treffen voor de huismus. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd. In een later stadium worden de eventuele effecten op boommarters nader uitgewerkt. Voor de overige soorten zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten.

Het aspect ecologie staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van de Omgevingswet wordt er het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit onderdeel bevat grenswaarden voor voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Verschillende regio's in Nederland zijn aangewezen als zijnde gebieden met al hogere waarden (Bkl. Art 5.51). De gemeente kan lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht in de het omgevingsplan opnemen. Daarnaast kan een gemeente ervoor kiezen om een aanvullende omgevingswaarde op te nemen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging, ofwel niet in betekenende mate. Dit is het geval wanneer een activiteit leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide of PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder (Bkl art. 8.17 lid 1b).

Van een aantal activiteiten is aannemelijk dat deze niet in betekenende mate bijdragen. In deze situaties hoeft niet aan de rijksomgevingswaarden te worden getoetst. Het kan daarbij onder andere gaan om kantoren, woningen, een combinatie van woningen en kantoren, het telen van gewassen (Bkl Art. 5.54).

4.6.1 Plangebied

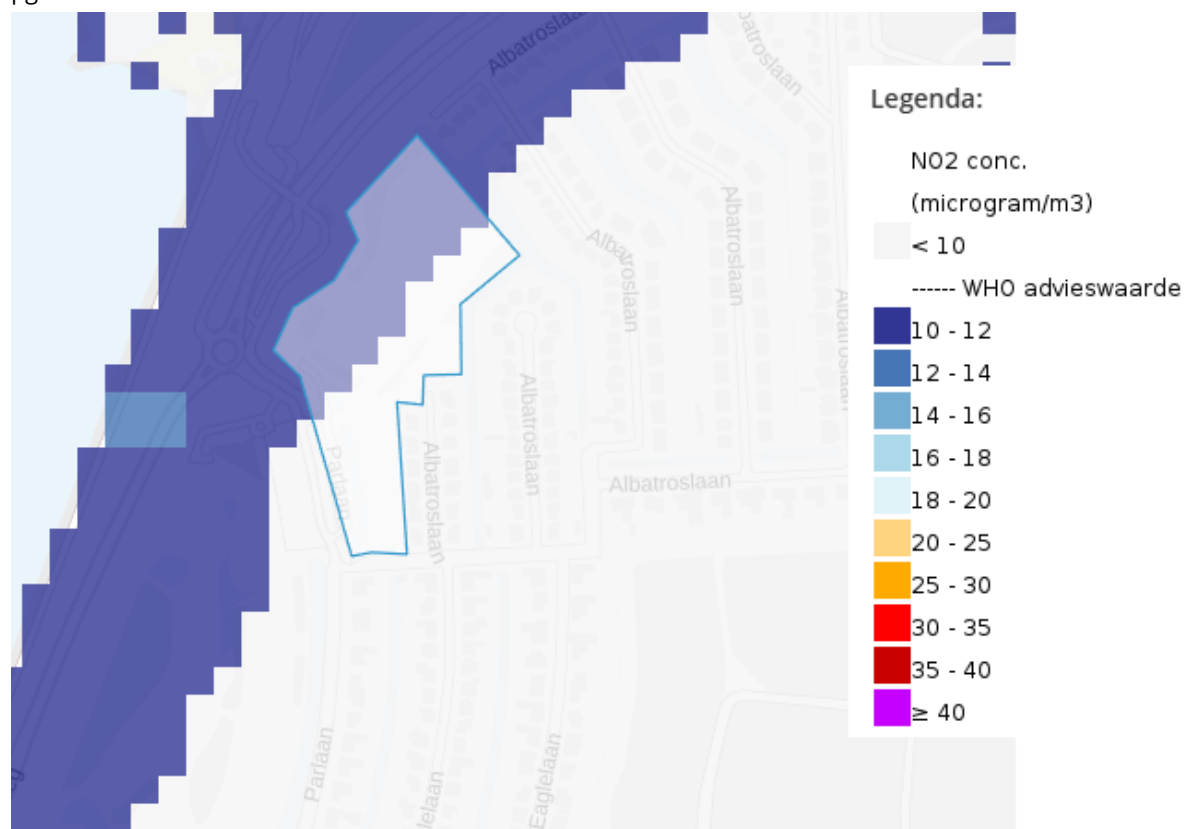
De bouw van 44 woningen zorgt voor een totale toename van verkeersbewegingen van 360 ritten per etmaal. Bij deze hoeveelheid worden de maximale normen van de luchtkwaliteit niet overschreden.

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

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	360
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,17
	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Stikstofdioxide (NO₂)

In Nederland geldt voor stikstofdioxide een EU-grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde. Zoals hieronder aangetoond, blijft het plangebied binnen deze grenswaarde met een gemeten waarde van 10,1 µg/m³.



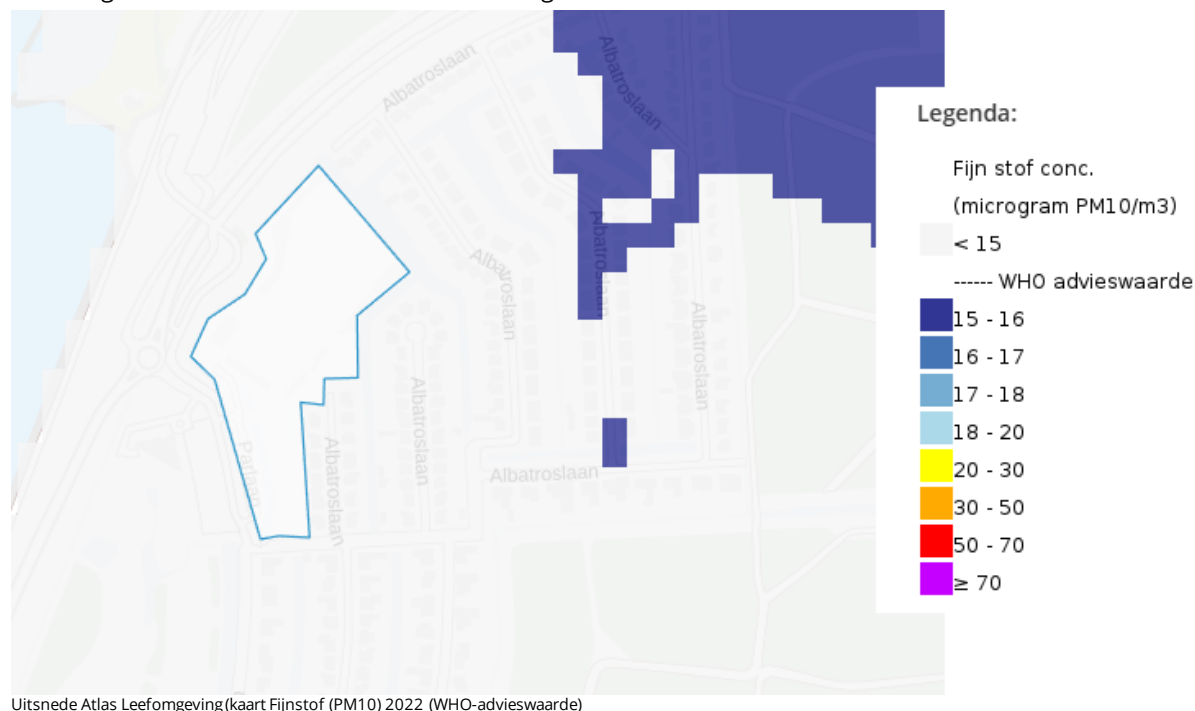
Uitsnede Atlas Leefomgeving (kaart Stikstofdioxide (NO₂) 2022 (WHO-advieswaarde))

De World Health Organization (WHO) hanteert als advies een grenswaarde van minder dan 10 µg/m³. Het plangebied overschrijdt deze waarde met een minimale concentratie van 10,1 µg/m³. Dit verschil is echter verwaarloosbaar. Zoals hierboven beschreven, draagt de bouw van woningen niet in betekenende mate bij

aan de luchtkwaliteit. Hierdoor zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Stikstofdioxide staat de toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

Fijnstof (PM10)

Voor PM10 is een jaargemiddelde EU-grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vastgesteld. De WHO hanteert een advieswaarde van minder dan 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Zoals hieronder aangetoond, valt het plangebied binnen zowel de EU-grenswaarde als de WHO-advieswaarde, met een gemeten waarde van 14,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Fijnstof staat de toedeling van functies aan locaties niet in de weg.



4.6.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheren van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige bestemmingen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat

doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen, en wordt het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden Lden.

De ligging van het geluidaandachtsgebied is bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.5, lid 1 van de Aanvullingswet geluid geldt dat tot het moment dat de geluidsproductieplafonds zijn vastgesteld voor provinciale wegen, de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht is. Voor de N307 zijn nog geen geluidsproductieplafonds vastgesteld. Daarmee is het akoestisch onderzoek uitgevoerd met Standaard-Rekenmethode II van de Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012) en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Lelystad (Geluidbeleid Lelystad 2010-2015, 12 mei 2011).

4.7.1 Plangebied

Voor het aspect geluid van wegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 8. In het rapport wordt geconcludeerd dat voor de nieuw te realiseren woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Deze voorkeurswaarde kan, wanneer maatregelen qua uitvoering of financiën niet in verhouding staan tot de opbrengst, overschreden worden door middel van het vaststellen van een hogere grenswaarde van maximaal 53 dB. Deze afweging wordt onderstaand nader toegelicht.

Voor een gedeelte van de woningen kan met behulp van maatregelen voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Waar dat redelijkerwijs niet mogelijk is, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Onderzoeksresultaten en afweging maatregelen

Bij 15 woningen is het vaststellen van een hogere waarde (van 53 dB) nodig. Met uitzondering van één woning wordt voor alle woningen op tuinniveau voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voldaan wordt aan de voorwaarden van het hogere waardebeleid van Lelystad. Bij de vergunningverlening moeten deze hogere waarden zijn verleend.

Voor de volgende woningen is een niet-geluidsgevoelige ('dove') gevel nodig:

- Noordwestelijke woning strook K, 2e verdieping noordwestgevel
- Noordwestelijke woning strook L, 2e verdieping noordwestgevel
- Noordwestelijke woning strook O, 1e en 2e verdieping noordwestgevel, 2e verdieping zuidwestgevel

Bij de woning in strook O wordt bovendien geadviseerd om een dicht tuinscherm te plaatsen op de westelijke kavelgrens om de buitenruimte af te schermen.

Op onderstaande afbeelding zijn de rekenresultaten weergegeven. Met rode stippen zijn de woningen aangegeven waar een dove gevel gerealiseerd moet worden. Met oranje stippen is aangegeven voor welke woningen een hogere waarde nodig is. De groene stippen vereisen geen nadere maatregelen.



Het plangebied ligt buiten de geluidzone van het dichtstbijzijnde spoor (500 meter), zodat daar geen akoestisch onderzoek voor nodig is. Er is in de nabije omgeving geen gezoneerd industrieterrein.

4.7.2 Conclusie

In het kader van geluid moet voor 15 woningen een hogere waarde worden vastgesteld. Bij 3 woningen moet een dove gevel worden gerealiseerd.

4.8 Geur

Er zijn instructieregels van het Rijk over geur met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze zijn terug te vinden in het Bkl. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de Bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor andere activiteiten moet een ruimtelijk besluit ervoor zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Op gemeentelijk niveau kunnen er regels in het tijdelijk omgevingsplan staan. Dat is voor deze locatie niet het geval.

4.8.1 Plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven of andere functies met een geurzone, die invloed kunnen hebben op het plangebied. De meest dichtbij gelegen functies die in aanmerking komen voor een geurzone liggen op meer dan 1 km afstand. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen.

4.8.2 Conclusie

Het aspect geur staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.9 Milieubeheer

4.9.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.9.2 Onderzoek

Hinder als gevolg van het voornemen

Het voornemen betreft een nieuwe woonfunctie, dit is geen hinderveroorzakende functie. Onderzoek naar effecten op de omgeving als gevolg van dit initiatief is niet noodzakelijk. Wel komen er extra verkeersbewegingen als gevolg van dit initiatief. In paragraaf 4.4 wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op het onderdeel verkeer.

Hinder ter plaatse

De ontwikkeling maakt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. De dichtsbijzijnde overige functies zijn: 'recreatie' en 'Bedrijf'. Deze activiteiten zijn hinder veroorzakende functies. Deze functies liggen echter op grote afstand van het plangebied.

De bedrijfsfunctie ligt op meer dan 1 km afstand. De richtafstanden van het bedrijf (30 meter) reiken daarmee niet tot in het plangebied.

De recreatieve functie (jachthaven met strand) ligt op 150 meter afstand van het plangebied. Ook hiervan reiken de richtafstanden (30 meter) niet tot in het plangebied.

Nader onderzoek naar de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving kan achterwege blijven. Een verdere toetsing aan de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is niet van toepassing aangezien de bedrijven op grote afstand liggen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect milieubeheer staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de

regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

4.10.1 Plangebied

Op 26 augustus 2024 is een Quicksan externe veiligheid opgesteld, vindbaar in bijlage Bijlage 9. De Quicksan concludeert dat de golfbaan Flevo in Lelystad buiten de aandachtsgebieden van spoor en vaarweg liggen. Nadere beschouwing van deze risicobronnen kan daarom achterwege blijven. De N307 maakt geen deel uit van het Basisnet, waardoor aandachtsgebieden niet van toepassing zijn. Het is nog niet mogelijk het plan te toetsen aan het (definitieve) omgevingsplan van de gemeente Lelystad. Deze is nog niet bekend.



4.10.2 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.11 Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.11.1 Plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 44 woningen. Wat betreft de gevoeligheid van de nieuwe woningen voor trillingen kan vooraf worden uitgesloten dat er geen grote bronnen aanwezig zijn die trillinghinder kunnen veroorzaken. De dichtstbijzijnde mogelijke bron voor trillingen is de N307, wat een belangrijke ontsluitingsweg is waar ook zwaarverkeer over rijdt. De N307 ligt genoeg op afstand van de woningen, en ook spoorwegen liggen niet in de nabije omgeving van het plangebied. Overlast van trillingen wordt zodoende niet verwacht.

4.11.2 Conclusie

Het aspect trillingen staat een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie niet in de weg.

4.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings-)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.12.1 Plangebied

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.12.1.1 Archeologie

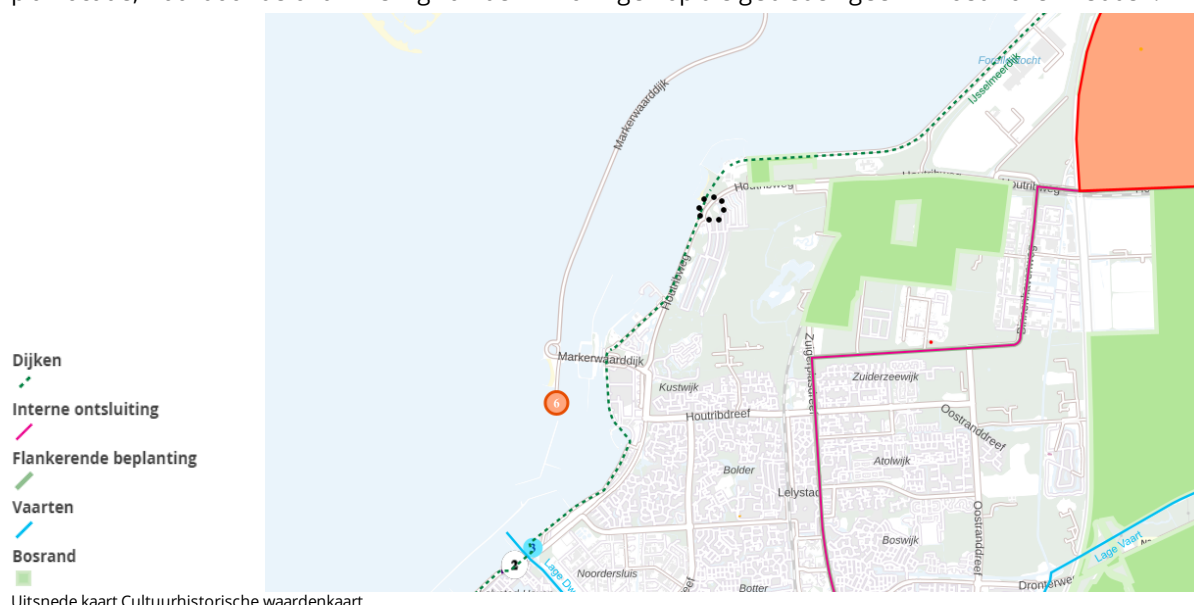
Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Lelystad het archeologische beleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld om vorm te geven aan het rijks- en provinciaal beleid voor archeologie en cultuurhistorie. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en een beleidsadvieskaart.

De beleidsadvieskaart is overgenomen in het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied'. In het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied' is een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is niet van toepassing op het onderhavige projectgebied. Nader onderzoek in het kader van archeologie is niet nodig.

4.12.1.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht op hoofdlijnen van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in provincie Flevoland. De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaarten zoals die zijn opgenomen in het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015. Dit zijn landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten, een archeologische beleidskaart en aardkundig waardevolle gebieden.

Het plangebied ligt langs de Houtribweg, dat wordt aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle dijk. Het in ere houden van deze dijkstructuur langs de oevers van het IJsselmeer is daarom een belangrijke randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast liggen een aantal cultuurhistorisch waardevolle bosranden in de omgeving van het plangebied. Deze bosranden liggen op voldoende afstand van de planlocatie, waardoor de ontwikkeling van de 44 woningen op die gebieden geen invloed zullen hebben.



4.12.2 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg. Er zijn geen te verwachten archeologische waarden aanwezig op het perceel. Met de cultuurhistorische waarden wordt rekening gehouden in het ontwerp.

4.13 Bodem

De omgevingswet stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. Onder een bodemgevoelige locatie wordt een locatie gezien waar een bodemgevoelig gebouw is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of gedeelte van een gebouw waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

In het omgevingsplan van Lelystad is vastgelegd dat een activiteit dat betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet mag worden overschreden. Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarden zoals opgenomen in Bijlage IIa in het Bal. Voor asbest geldt dat de zinsnede in voorgaande zin 'in meer dan 25 m³ bodemvolume' niet van toepassing is voor zover het gaat om de aanwezigheid van asbest.

4.13.1 Plangebied

In het kader van de beoogde ontwikkeling is op 29 augustus 2024 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd op de planlocatie, te vinden in Bijlage 10.

Conform het Omgevingsplan van de gemeente Lelystad dient voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie beoordeeld te worden of de toelaatbare kwaliteit van de bodem (interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIa bij het Bal) niet wordt overschreden. Op basis van het onderzoek kan niet worden uitgesloten dat op de onderzoekslocatie plaatselijk bodembedreigende en milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden die in potentie tot een sterke verontreiniging geleid kunnen hebben (>interventiewaarde) de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt daarmee dan mogelijk overschreden. Derhalve bestaan er in potentie milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen wijziging in gebruik, de (graaf)activiteiten en het toelaten van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen.

4.13.2 Conclusie

Er bestaat geen aanleiding te verwachten dat de kwaliteit van de bodem de interventiewaarde overschrijdt en/of dat er sprake zal zijn van toevalsvondsten. De bereidheid bestaat om indien noodzakelijk een extra onderzoek uit te voeren.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in: activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.); activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.). De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt afgeleid of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De eerste kolom van bijlage V geeft een omschrijving van het project van de initiatiefnemer. Uit de tweede en derde kolom volgt de m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht van een besluit. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Daarnaast kunnen de m.e.r.-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering op in het besluit. Indien hier sprake van is, wordt ook het ontwerp van het besluit opgenomen.

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
- als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt;
- de kenmerken en maatregelen als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
- het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.14.1 Plangebied

In bijlage D van het Omgevingsbesluit is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Deze motivering biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 44 woningen op een oppervlakte van ca. 4,1 ha. Een uitgebreide m.e.r. procedure is niet noodzakelijk. Wel is een vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk. Deze beoordeling is opgenomen in Bijlage 11.

4.14.2 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Het is daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;

- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn. Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Er is één uitzondering. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is (artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet).

Er is in deze fase aan participatie gedaan. Het plan is voorgelegd aan een zo breed mogelijk publiek (in dat kader zijn alle bewoners van Flevo Golf Resort en het Golfpark en ook de leden van de golfvereniging Flevoland uitgenodigd voor deelname aan de participatie). Op 27 november 2024 heeft een participatieavond op het Flevo Golf Resort plaatsgevonden. Tijdens deze avond en nadien per e-mail kon eenieder zijn/haar vragen en suggesties aan de initiatiefnemer voorleggen. Een verslag van de participatie is opgenomen in Bijlage 12.

Conclusie

De door de binnengelopen participanten aangedragen aandachtspunten die voor het plan van Unigolf relevant zouden kunnen zijn, zijn serieus door Unigolf beoordeeld, maar leiden niet tot een wijziging in het plan. Voor wat betreft eventueel overlast van bouwverkeer en werkzaamheden, zal er zo veel als redelijkerwijs mogelijk rekening worden gehouden met de omwonende. Unigolf zal gedurende het bouwproces de bewoners op de hoogte houden van de (bouw)voortgang. De aandachtspunten die Unigolf ontvangen heeft, maar eigenlijk voor de gemeente Lelystad zijn bedoeld worden aan de gemeente Lelystad kenbaar gemaakt.

5.2 Financiële haalbaarheid

Deze activiteit heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot de aanvraag worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 6 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn de verrichte onderzoeken beschreven. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0 b tot en met 8.0 e van het Bkl.