

Bestemmingsplan

*Partiële herziening
bestemmingsplan
Theaterkwartier*

Vastgesteld



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0995.BP00106-VG01

Datum: 2024-05-23

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR230017

Opdrachtgever: Gemeente Lelystad

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Beeldregie	13
3 Beleidskader	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	22
4.3 Waterhuishouding	23
4.4 Geluid	26
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Milieuzonering	30
4.7 Ecologie	31
4.8 Cultureel erfgoed	33
4.9 Externe veiligheid	35
4.10 Trillingen	40
4.11 Verkeer en parkeren	41
4.12 Duurzaamheid	43
4.13 Bezonning	44
5 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Verbeelding	46
5.3 Planregels	46
5.4 Wijze van bestemmen	47
6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7 Procedure	51
7.1 Voorbereidingsfase	51
7.2 Ontwerpfase	51
7.3 Vaststellingsfase	52

1 Inleiding

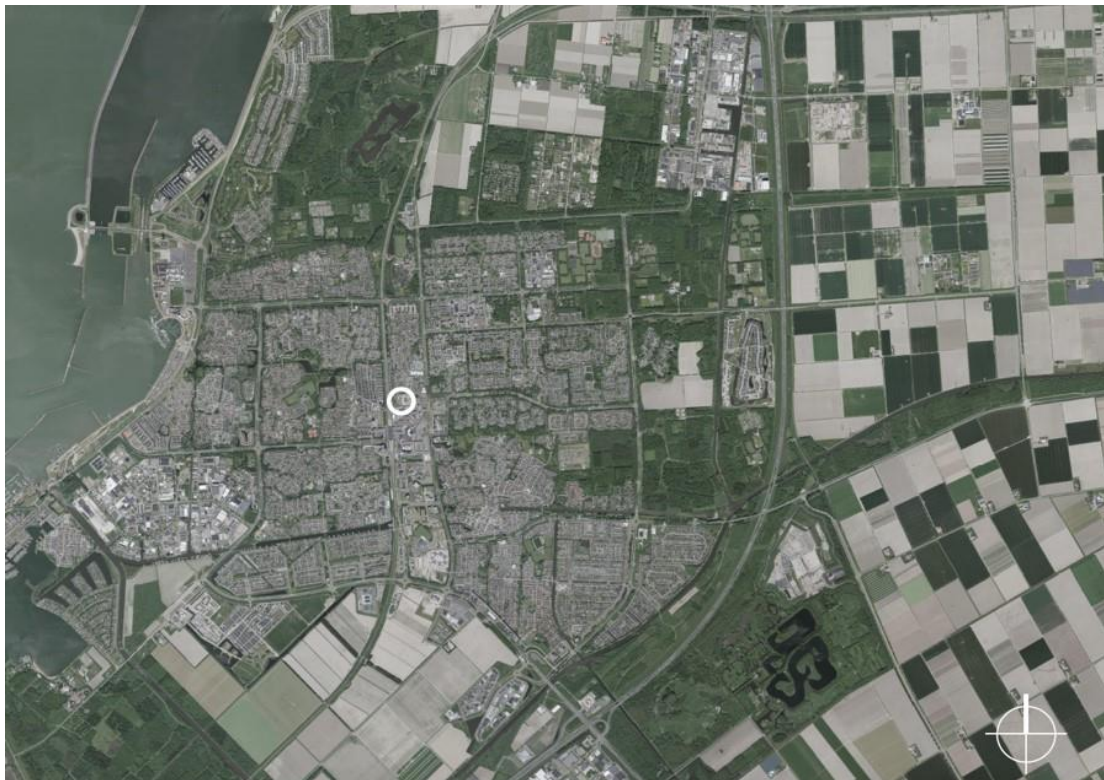
1.1 Aanleiding

In 2020 is voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' vastgesteld, waarmee uitvoering is gegeven aan fase 2 van het Masterplan 3.0 uit 2013 voor de ontwikkeling van het Stadshart van Lelystad. De uitgangspunten van dit masterplan en het bestemmingsplan waren het mogelijk maken van woningen (grondgebonden en gestapeld), een bioscoop, horeca, een hotel en kantoorruimte.

Thans is er behoefte aan een andere invulling van het woningbouwprogramma dan nu is geregeld in het bestemmingsplan. Er is de wens om een groter aantal woningen te kunnen realiseren. Hiervoor dienen de bebouwingsmogelijkheden (hogere bouwhoogte, meer gestapelde woningen) bijgesteld te worden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier'. In dit kader is een herziening van dit bestemmingsplan benodigd. Het voorliggende bestemmingsplan vormt deze herziening. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat de realisatie van maximaal 250 woningen mogelijk maakt binnen de bouwvelden IV en V en maximaal 90 woningen en maatschappelijke dienstverlening (o.a. onderwijsvoorziening) op de begane grond in bouwveld VI van het Theaterkwartier.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is centraal in Lelystad gelegen, ten oosten van de spoorlijn en ten noordoosten van het station Lelystad Centrum. De locatie ligt globaal gezien tussen de Agorabaan, De Waag en de Stationsweg. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Lelystad, sectie M, percelen 2837 (deels), 2838, 10577 (deels) en 10772 (deels). De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (wit omcirkeld, bron: Buro SRO)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Theaterkwartier', dat is vastgesteld op 28 april 2020 door de raad van de gemeente Lelystad. Verder geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad', vastgesteld op 22 september 2020.

De volgende afbeelding toont een fragment van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Theaterkwartier' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De betreffende gronden hebben in het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblifsgebied'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor wonen. Tevens zijn de gronden bestemd voor horeca van maximaal 1 categorie op de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brug 1' is tevens een brug/hellingbaan toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, speelvoorziening, tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met als maximale bouwhoogte de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte. De maximale bouwhoogte die is aangeduid op de verbeelding varieert tussen 9 en 29 m. Woongebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongebouw' gebouwd worden.

De beoogde nieuwe invulling van het plangebied past niet binnen de mogelijkheden van het geldende plan voor wat betreft de maximale bouwhoogte en het bouwen van woongebouwen op plekken waar het geldende bestemmingsplan dat niet mogelijk maakt. Hierdoor is er een herziening van het bestemmingsplan vereist. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening van het bestemmingsplan relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan bod in hoofdstuk 6, waarna de uitkomsten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan in hoofdstuk 7 zijn opgenomen.

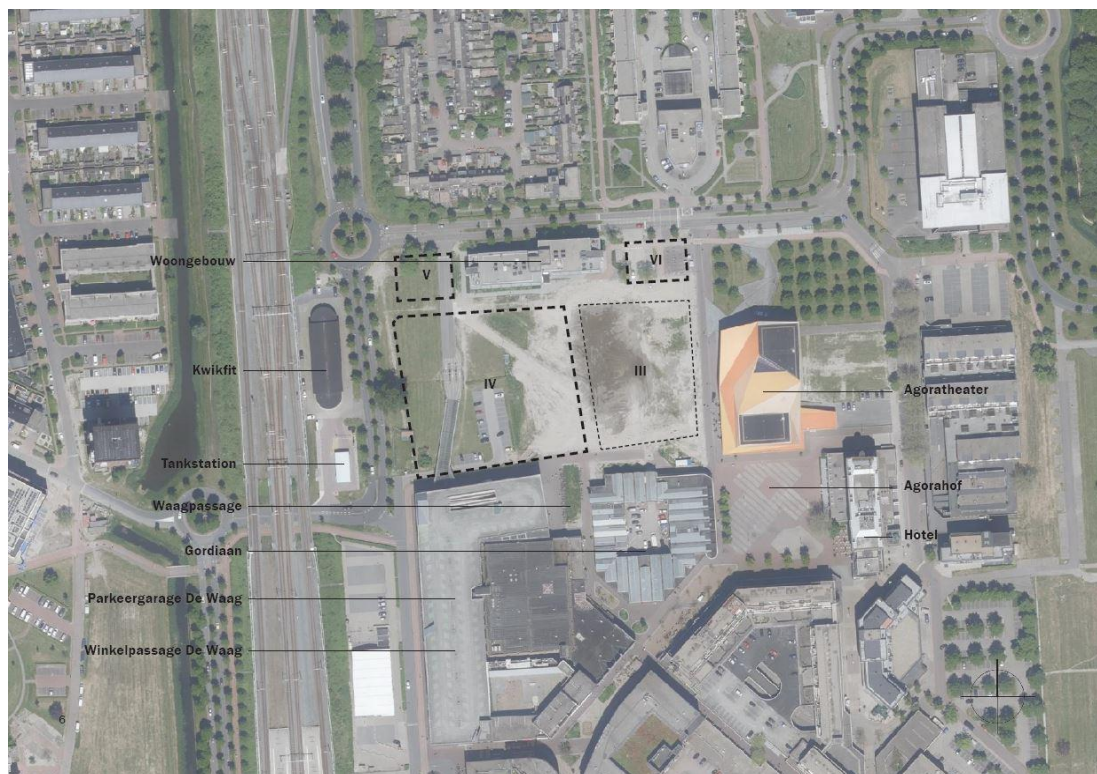
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Lelystad, ten noordoosten van het station Lelystad Centrum. Het betreft een gedeelte van het plan Theaterkwartier, te weten de bouwvelden IV, V en VI. Deze bouwvelden hebben een omvang van respectievelijk circa 7.565 m², 650 m² en 633 m².

De noord- en westzijde wordt respectievelijk begrensd door de Agorabaan en de Stationsweg. Beide wegen maken onderdeel uit van het groene carré. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de toekomstige fietsstraat die grenst aan parkeergarage De Waag. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door de toekomstige stadsstraat waaraan tevens bouwveld III is gelegen. In dit bouwveld bevinden zich de bioscoop, appartementen, grondgebonden woningen en horeca. Tussen de bouwvelden V en VI is het voormalige kantoorgebouw gelegen dat is getransformeerd tot woningen.

Onderstaande afbeelding toont de omgeving van het plangebied.



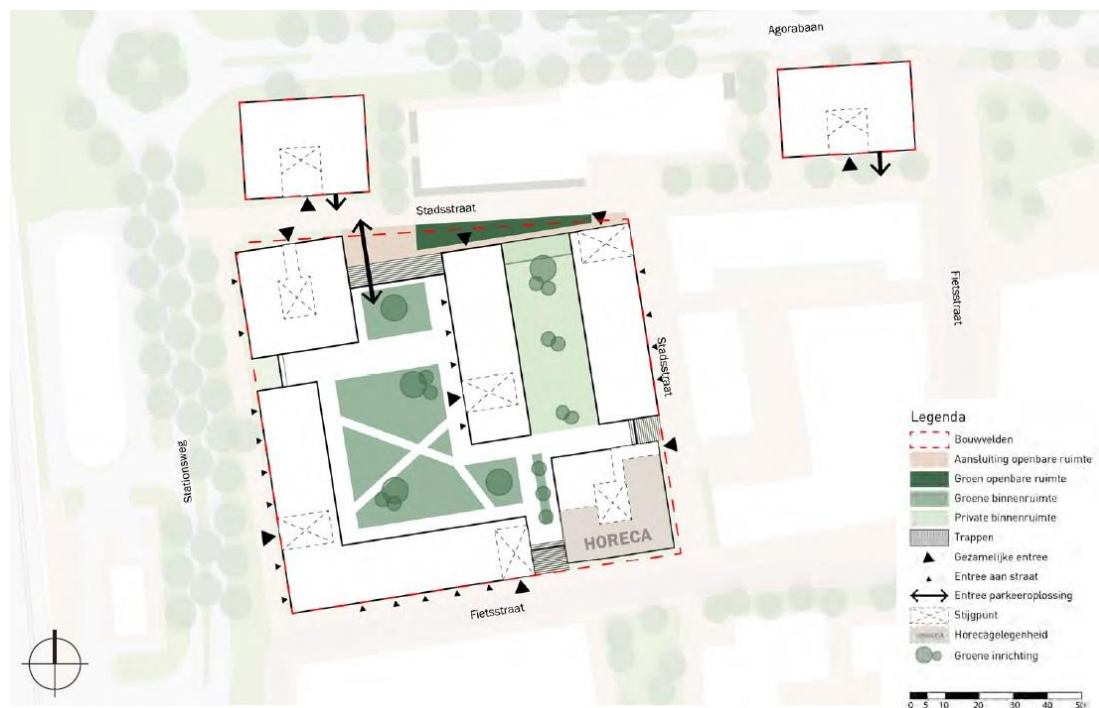
Impressie huidige situatie, met bouwvelden (bron: Buro SRO)

Het centrumgebied van Lelystad ligt letterlijk in het 'centrum', opgespannen tussen de Stationsdreef - Stationslaan - Middendreef en Zuiderplasdreef - Lindelaan. Het Stadshart is duidelijk herkenbaar en ingekaderd door de groenstructuur van het carré.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het Theaterkwartier verder te ontwikkelen tot een hoogwaardige en levendige stadswijk met een gemengd programma. De gronden in het plangebied, de bouwvelden IV, V en VI, zijn hier een belangrijk onderdeel van, omdat dit de plekken zijn waar veel van de nieuwe woningen zijn beoogd. Het huidige planologische kader heeft echter een beperkende werking voor de ideeën die er zijn voor de betreffende bouwvelden.

De navolgende afbeelding toont een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking voor de bouwvelden IV, V en VI.



Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking (bron: Buro SRO)

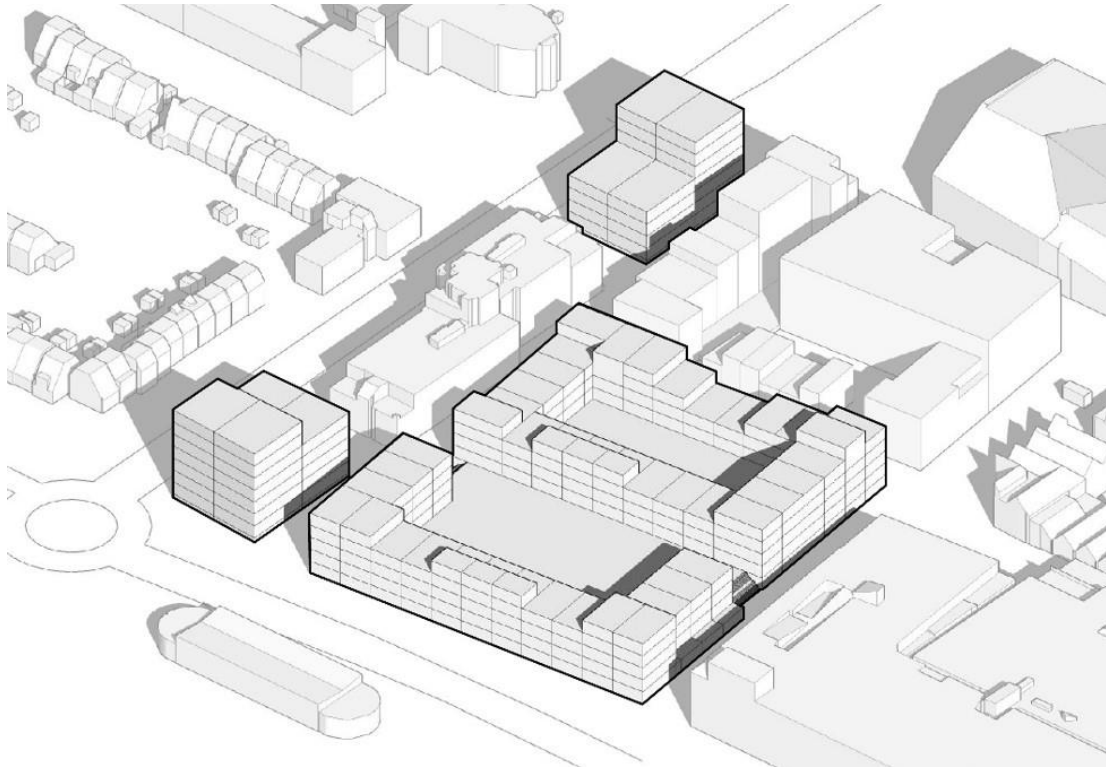
Het Theaterkwartier, dat aan de noordzijde van het Stadshart ligt, maakt een transformatie door. De Gordiaan is inmiddels gedeeltelijk gesloopt en heeft plaats gemaakt voor bouwveld III. Hier worden/zijn de bioscoop, leisure, appartementen, grondgebonden woningen en horeca gerealiseerd. Dit binnen het principe van een min of meer gesloten bouwblok. Parkeren vindt deels halfverdiept plaats en de bouwhoogtes variëren van 3 tot 7 bouwlagen.

Langs de Agorabaan is het voormalige kantoorgebouw reeds getransformeerd naar woningen. Dit blok heeft een bouwhoogte, variërend van twee tot vier bouwlagen. Met de ontwikkeling van de bouwvelden V en VI wordt dit gebouw onderdeel van de nieuwe 'noordrand' van het centrumgebied. Ten oosten hiervan ligt het Agoraplein, dat de entree vormt van het theater Agora. De 'noordrand' vraagt om een duidelijk bijdrage aan de stedenbouwkundige inkadering en herkenbaarheid van het centrumgebied. Daarbij wordt verwezen naar de zuidrand van het centrumgebied als goed voorbeeld. Hier vormen de Zilverkade en Muntstraat een duidelijke rand aan het Zilverpark. De gebouwen op de hoek van de Zilverkade - Middenweg en het nieuwe gebouw Zilverpoort dragen hier duidelijk aan bij.

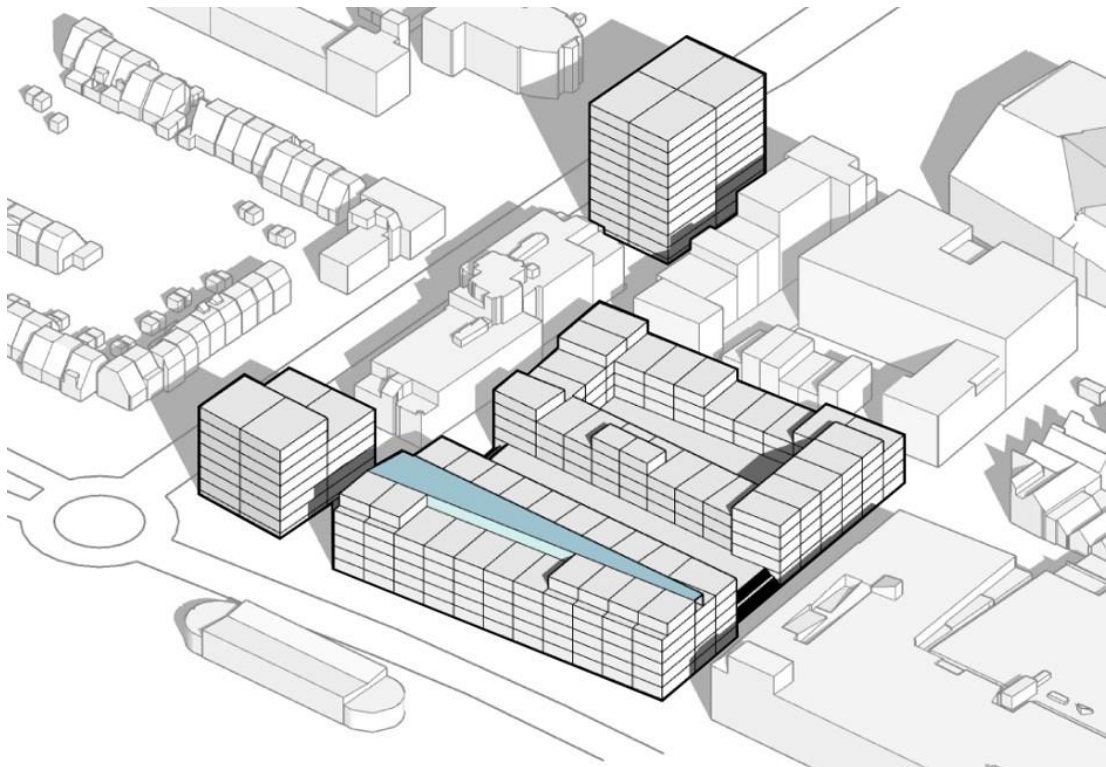
Met de ontwikkeling van bouwveld IV wordt de hellingbaan voor de ontsluiting van parkeergarage De Waag verplaatst. Deze is voorzien aan de westzijde, aangesloten op de Stationsweg. Ten noorden van het blok, waarin zich de winkelpassage De Waag bevindt, is een fietsstraat voorzien. Deze loopt door tot aan de Agorabaan. Het blok van De Waag heeft een hoogte van circa 14 meter. In de plint is onder andere een sportschool gevestigd. Meer naar het oosten ligt een kleine openbare pleinruimte, uitkomend op de

Waagpassage, waar onder andere de ingang van een supermarkt is gelegen. De ontwikkeling van bouwveld IV dient nadrukkelijk rekening te houden met deze context en hier stedenbouwkundig op in te spelen.

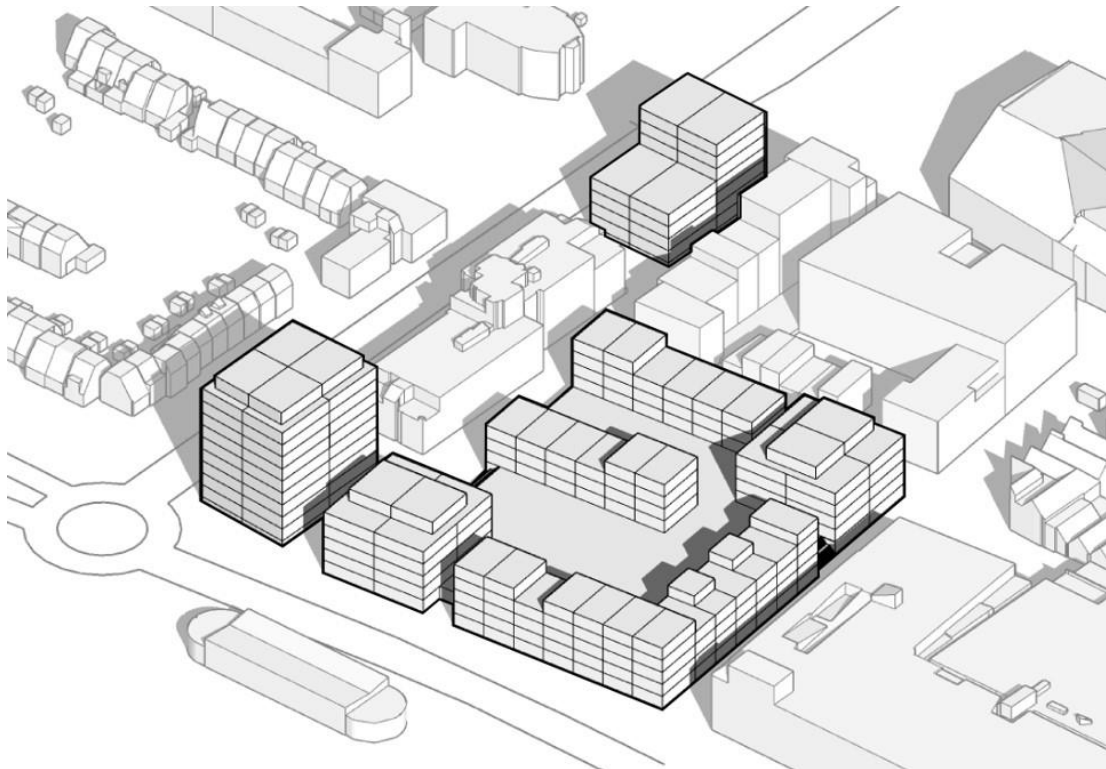
Onderstaande afbeeldingen tonen drie stedenbouwkundige concepten voor het gebied.



Stedenbouwkundig concept 1 (bron: Buro SRO)



Stedenbouwkundig concept 2 (bron: Buro SRO)



Stedenbouwkundig concept 3 (bron: Buro SRO)

Beoogd programma

Met het voorliggende plan wordt een gevarieerd programma beoogd van wonen in combinatie met enkele andere functies. Voor bouwvelden IV en V geldt dat er maximaal 250 woningen mogelijk worden gemaakt, voor verschillende doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk om in de zuidoosthoek van bouwveld IV op de begane grond (eerste bouwlaag) een horecabedrijf van maximaal categorie 1 te exploiteren. Voor bouwveld VI geldt dat er maximaal 90 woningen mogelijk worden gemaakt, gericht op starters, studenten en jongeren. Het is tevens mogelijk de begane grond (eerste bouwlaag) van bouwveld VI te gebruiken voor maatschappelijke dienstverlening.

Lelystad heeft de behoefte om te groeien als stad, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarbij wordt gedacht dat het aantrekken en behouden van jongeren, studenten en hoger opgeleiden de stad vooruit helpt. Dit wordt onderstreept door hetgeen in het raadsakkoord is beschreven. Op enkele etages van bouwveld VI zijn studio's met eigen badkamer en keukenblokje voorzien en op elke etage met studio's ook een gemeenschappelijke ruimte gericht op jongeren waaronder studenten. Op de overige etages zijn appartementen voor starters voorzien, starters op de arbeidsmarkt in de leeftijd van 23 tot 35 jaar. In de plint is ruimte voor een maatschappelijk functie. Het gaat daarbij om dienstverlening door een instelling of bedrijf gericht op het verrichten van diensten in de gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs en dergelijke.

2.3 Beeldregie

De voorgaande stedenbouwkundige concepten komen voort uit een massastudie naar de mogelijkheden om meer woningen in het Stadshart te kunnen realiseren. De aanleiding hiervoor is de forse woningbehoefte. De massastudie is vertaald in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier', die is opgesteld om meer woningen en bebouwingsvolume mogelijk te maken.

Vanwege de beoogde wijzigingen in het bebouwingsvolume dat de voorliggende herziening mogelijk maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is het gewenst dat het beeldkwaliteitskader bijgesteld wordt. Het huidige beeldkwaliteitsplan voor het Theaterkwartier wordt voor de deelgebieden die onderdeel zijn van het voorliggende bestemmingsplan vervangen door een nieuw beeldregieplan, dat als bijlage bij het voorliggende plan is gevoegd (Buro SRO, kenmerk: SR230262, d.d. 8 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Dit mede om de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en inrichting van de (openbare) buitenruimte te borgen en de verdere uitwerking en vormgeving hiervan in goede banen te leiden.

Het beeldregieplan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en de (openbare) buitenruimte, gebaseerd op de stedenbouwkundige massastudie. Tezamen vormen de gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen die in hoge mate de sfeer en de identiteit van het woongebied. Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen en dergelijke. Deze zaken worden vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

Na vaststelling door de gemeenteraad is het beeldregieplan onderdeel van de welstandsnota 'Lelystad geeft ruimte kwaliteit 2015', op basis waarvan bouwplannen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dit beeldregieplan vervangt daarmee het Beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier (d.d. 12 juni 2018) voor de bouwvelden IV, V en VI. Navolgend is aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit zoals die volgt uit het beeldregieplan\

Beeldregieplan

Het te ontwikkelen gebied bestaat weliswaar uit drie verschillende bouwvelden, maar dient als één ontwikkeling te worden gezien. Dit moet bijdragen aan één samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied. Het Theaterkwartier wordt een gevarieerde woonbuurt en voegt zich binnen de bestaande structuur van het Stadshart. Een schaal, passend bij de structuur van dat Stadshart en afgestemd op de ligging aan de Agorabaan, Stationsweg en de toekomstige fietsstraat en stadsstraat. Een afwisseling in traditionele en moderne sfeervolle architectuur binnen een centrumstedelijke omgeving is het uitgangspunt. Daarbij wordt gerefereerd aan de architectuur van het naastgelegen bouwveld III, maar dan met een eigentijdse twist en extra oog voor detail in samenhang met de aanliggende openbare ruimtes.

Onderstaand zijn de doelstellingen vanuit stedenbouw weergegeven. Voor de welstandscriteria en de beoogde beeldregie van de buitenruimte wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Doelstellingen stedenbouw

- Stedenbouwkundige hoofdpopzet conform stedenbouwkundige voorbeelduitwerking en massastudie.
- Het Stadshart langs de Stationsweg en de Agorabaan stedenbouwkundig afronden.
- Gebouwen op de hoeken van de Stationsweg, Agorabaan en het Agoraplein moeten het Stadshart aan deze zijden markeren.
- Aantrekkelijke randen, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het plangebied.
- Ruimtelijk aansluiten bij en inspelen op aanliggende straten, openbare ruimtes en belangrijke zichtlijnen.

- Herkenbare structuur van bouwblokken in de vorm van objecten (bouvveld V en VI) en een gesloten bouwblok (bouvveld IV).
- Per bouwblok inspelen op aangrenzende ruimtes door middel van opdelen en variërende bouwhoogtes.
- Goede verhouding tussen gevelhoogte en straatbreedte (menselijke maat).
- Aandacht voor bezonning en privacy.
- Verspringende rooilijnen waarmee ingespeeld wordt op relatie gevelwand – openbaar gebied.
- Verticale parcellering van de bebouwing met een aantrekkelijke plint van woon- en werkfuncties (beroep aan huis).
- Mogelijk een horecafunctie op de hoek aan het plein bij de Waagpassage.
- Parkeren en (fietsen)bergingen inpandig (gebouwd) oplossen.
- Voetgangersverbinding door het gesloten bouwblok (bouvveld IV) van de Waagpassage naar de Waagstraat.
- Binnenruimte gesloten bouwblok inrichten als (gemeenschappelijke) tuin of groene ruimte.

Doelstellingen duurzaamheid en vergroening

Een duurzaamheid en toekomstbestendig gebied ontwikkelen gaat onder andere over energieopwekking, dubbel grondgebruik, flexibele ruimte indeling tot het toepassen van duurzame materialen (grondstoffen, productie en transport) en bouwtechnieken. Hergebruik van materialen (circulair bouwen) zonder oog te verliezen voor beeldkwaliteit is hierbij het streven.

Met betrekking tot klimaatverandering dienen hittestress en regenwateroverlast te worden beperkt. Naast de openbare ruimte dienen daken en (semi)privébuitenruimtes te worden ingezet voor een rainproof omgeving, tegen hittestress en als aanvullende verblijfszones.

Omgeving en gebouwen zijn natuurinclusief ontworpen. Deze dragen bij aan de gewenste biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Omgeving en gebouwen worden ingericht met veel beplanting en bieden verblijfsmogelijkheden voor verschillende soorten. Hierdoor is het mogelijk dat de verschillende soorten binnen het gebied en naar aangrenzend wijken zich kunnen verplaatsen.

Bij elke ontwikkeling, renovatie/transformatie en nieuwbouw, dient te worden aangetoond op welke wijze met duurzaamheid wordt omgegaan. Er dient daarnaast te worden voldaan aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de duurzaamheidsambities, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Lelystad 2040 'Sterke stad in de regio hoofdstad van de nieuwe natuur'.

Doelstellingen (openbare) buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte worden de aanwezige kwaliteiten van het Stadshart en het Theaterkwartier verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ruimte voor ontmoeting. Het streven is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, in aansluiting bij de reeds vernieuwde openbare ruimte, waarbij inrichtingselementen zich onopvallend schikken in de context. Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de inrichting van het Theaterkwartier.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief draagt bij aan de prioriteiten 2, 3 en 4 en is op die wijze in lijn met de NOVI. Voorts wordt aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit. Het voorgenomen plan sluit aan bij de ambities en belangen uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied. Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 12 nieuwe woningen. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van maximaal 250 woningen en horeca van categorie 1 binnen de bouwvelden IV en V en maximaal 90 woningen en maatschappelijke dienstverlening in bouwveld VI. De horeca is geen verruiming ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' maakt in een groter gebied circa 201 woningen mogelijk, waarbij opgemerkt dient te worden het woningaantal niet begrensd is in dit bestemmingsplan. Het voorliggende plan betekent daarmee een planologische toename van minimaal 139 woningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan aangemerkt dient te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve getoetst dient te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Lelystad, ten noordoosten van het Lelystad Centrum en wordt omringd door stedelijke voorzieningen. Het plangebied is daarmee gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Lelystad onderdeel van uit maakt, heeft op 15 maart 2023, de Woondeal MRA gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt om de gezamenlijke woningbouwopgave binnen de MRA te regelen. Tot 2030 moeten er in de provincie Flevoland 40.000 woningen gerealiseerd worden. Voor de gemeente Lelystad is de richtinggevende opgave om 10.200 woningen te realiseren. De beschikbare plancapaciteit tot 2029 binnen de gemeente is 9.845 woningen.

Zoals in de Woonvisie 2022-2027 van de gemeente Lelystad is aangegeven (zie ook toelichting paragraaf 3.3.2), is Lelystad als een stad voor minimaal 100.000 inwoners ontworpen. De wegenstructuur, het Stadshart en de maatschappelijke en zorgvoorzieningen zijn voor een stad met die omvang opgezet. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. In februari 2022 is de groeiambitie nog eens bekrachtigd door de samenwerkingsafspraken die de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, het ministerie van Binnenlandse Zaken en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gemaakt. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. Het voorliggende plan draagt bij aan de ambitie om te komen tot dit doel.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een grote behoefte aan woningen is in de MRA en de gemeente Lelystad. Het voorliggende plan voorziet voor een deel in deze behoefte.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 september 2017, geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst weer. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Deze geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities ze heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

Vanuit de omgevingsvisie worden er drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving).
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving).
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie.
- Regionale Kracht.
- Circulaire Economie.
- Landbouw: Meerdere Smaken.

Planspecifiek

De omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen waarin de toekomst van Flevoland wordt weergegeven. In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie. Flevoland staat wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden. Het oorspronkelijke overheidsideaal is verrijkt met vele nieuwe idealen van inwoners en ondernemers.

Stedelijke regio's vormen in toenemende mate de motoren van de economie. Regiovorming verloopt niet vanzelf optimaal. Overheden kunnen het verschil maken door op slimme manier de goede voorwaarden te creëren voor economische groei. In 2030 en verder heeft Flevoland een aantal voorzieningen dat op bovenregionaal niveau van excellente kwaliteit is. In de omgevingsvisie is de koers voor de provincie uitgezet. De provincie wil op (boven)regionaal niveau uitblinken met woonmilieus. Daarvoor wordt er ingezet op excellente woonmilieus in Almere en Lelystad:

"Beide steden kennen hun oorsprong om bevolkingsdruk van de Noordelijke Randstad op te vangen. Hiervoor heeft Almere een nationale opgave. Haar regionale knooppuntfunctie en hiermee betekenis voor de internationale concurrentiepositie van de Noordelijke Randstad wordt met deze opgave vergroot. De kwaliteit van de woonmilieus gaan we met partners doorontwikkelen tot excellente woonmilieus. Woonmilieus die een (boven)regionale aantrekkingskracht hebben en verdergaand zijn opgenomen in het netwerk via snelle verbindingen met Amsterdam (onder andere verbrede A6, Flevolijn, IJmeerlijn) en Utrecht (onder andere verbrede A27 en openbaar vervoerlijn). Bij excellente woonmilieus gaat het om een prachtige omgeving met veel groen, water en natuur. Maar ook alle andere kenmerken van excellentie zoals uitstekend onderwijs, goede voorzieningen, veiligheid en sociale samenhang. Kortom, een omgeving waar mensen zich ontplooiën, ontwikkelen en ontspannen."

De ontwikkeling van het Theaterkwartier voorziet in de ontwikkeling van een uniek, gemengd gebied waar ruimte is voor wonen, leisure en horeca. Daarmee wordt er aangesloten bij de ambities die in de omgevingsvisie zijn geformuleerd.

3.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld (zie toelichting paragraaf 3.2.1). Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven. Deze eerste versie van het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 27 februari 2019. In deze versie is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd. De meest recente herziening is vastgesteld op 9 november 2022.

De provincie streeft ernaar om het programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

Planspecifiek

Het plangebied is op de kaart bij het omgevingsprogramma gelegen in het stedelijk gebied. De provincie schrijft voor dat nieuwe bebouwing bij voorkeur wordt geconcentreerd in het bestaand bebouwd gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. Het voorliggende plan sluit hier goed op aan, omdat het om verdichting in het centrumgebied van Lelystad gaat en de locatie nabij station Lelystad Centrum ligt.

Het Omgevingsprogramma Flevoland gaat daarnaast in op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de provincie. Het zijn de dijken, vaarten, interne ontsluiting, flankerende beplanting, wegbepanting en de bosranden. Deze wil de provincie behouden en de kwaliteiten ervan inzetten bij nieuwe ontwikkelingen, zodat zij een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie verwacht van de gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten.

3.2.3 Omgevingsverordening Flevoland

De Provinciale Staten van de provincie Flevoland hebben op 27 februari 2019 de Omgevingsverordening Flevoland vastgesteld, welke op 15 maart 2019 in werking is getreden. De omgevingsverordening is hierna enkele keren op bepaalde thema's gewijzigd. De laatste wijziging is op 15 september 2021 vastgesteld.

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie)regels voor andere overheden.

Planspecifiek

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op ca. 2,1 km afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in toelichting paragraaf 4.7 worden er, gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

Verder zijn er geen relevante artikelen vanuit de Omgevingsverordening voor het voorliggende plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad

De Omgevingsvisie Lelystad 2040 'Sterke stad in de regio, Hoofdstad van de nieuwe natuur' is vastgesteld door de raad van de gemeente Lelystad op 22 juni 2021. In de Omgevingsvisie geeft het gemeentebestuur richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Daarbij gaat het niet enkel om bouwen, maar bijvoorbeeld ook om wonen, verkeer, werken, ontmoeten, recreëren, bewegen en meedoen. In de Omgevingsvisie wordt Lelystad als volgt omschreven:

"Een stad met ruime woonbuurten, veel groen, water en natuur en functioneel daarvan gescheiden werkgebieden. Een netwerkstad, onderdeel van de Amsterdamse metropoolregio, waar verbindingen centraal staan. Een stad aan het water met een kustzone gelegen aan Nationaal Park Nieuw Land. Een multiculturele stad met een krachtige diversiteit. Het realiseren van onze maatschappelijke opgaven De grote opgave van de stad is om de sociaal - economische problematiek te kantelen tot een sociaal sterk systeem waarin iedereen meedoet. Met aan de basis kwalitatief goed onderwijs en leefbare, veilige en duurzame woonbuurten. De ontwikkeling van de circulaire economie en het verzilveren van het groen, water en natuur bieden goede kansen voor het vergroten van de werkgelegenheid en daarmee voor het aantrekkelijk maken van de stad."

Lelystad zet in op een hiërarchische voorzieningenstructuur op nationaal/regionaal (Bataviakwartier), stads- (Stadshart) en wijkniveau (wijkcentra). Het Stadshart en het Bataviakwartier functioneren naast elkaar. Ze zijn complementair in uitstraling, doelgroep, doel en bereik. Bataviakwartier heeft een regionale aantrekkingskracht: onderscheidend wonen aan de kust en leisurevoorzieningen die niet concurreren met de stedelijke voorzieningen in het Stadshart.

Lelystad kiest voor een sterk en vergroend Stadshart waar de basisvoorzieningen op orde zijn en wonen en werken gecombineerd worden. Hier zijn de lokale detailhandel, binnenstedelijke horeca, de schouwburg en de bioscoop, stedelijke woningbouw, kantoren/zakelijke dienstverlening, publieke sector en het intercitystation geconcentreerd. In het Stadshart zal de nadruk liggen op de transitie naar verblijfsplek ('place to be'). Het Stadshart wordt het sociaal en cultureel ontmoetingspunt met een passende winkelfunctie en kwantitatieve en kwalitatieve groei van andere functies, met name wonen.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie wordt voor het Stadshart een stedelijk woon-werkmilieu beoogd, waarbij een kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen wordt nagestreefd. Het voorliggende plan maakt verdere verdichting van het Stadshart mogelijk ten opzichte van wat er thans juridisch-planologisch mogelijk is. Het doel is namelijk om maximaal 250 woningen in bouwvelden IV en V en maximaal 90 woningen in bouwveld VI van dit deel van het Theaterkwartier/Stadshart te kunnen realiseren.

Gezien het voorgaande is het voorliggende plan in lijn met de Omgevingsvisie Lelystad.

3.3.2 Woonvisie 2022-2027 Een leven lang wonen in Lelystad

De raad van de gemeente Lelystad heeft op 8 maart 2022 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie staan de belangrijkste afspraken voor het woonbeleid voor de komende jaren. De opgave die in de woonvisie staan gaan onder andere over de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

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

Lelystad is als een stad voor minimaal 100.000 inwoners ontworpen. De wegenstructuur, het Stadshart, de maatschappelijke en zorgvoorzieningen zijn voor een stad met die omvang opgezet. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. In februari 2022 is de groeiambitie nog eens bekrachtigd door de samenwerkingsafspraken die de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, het ministerie van Binnenlandse Zaken en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gemaakt. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt bij aan het versterken van de kwaliteit in de bestaande stad door een nieuwe woonomgeving mogelijk te maken in het centrum van de gemeente nabij het station. Er wordt een divers en betaalbaar aanbod aan woningen mogelijk gemaakt met het voorliggende plan, zodat er voor diverse doelgroepen een plek is. Daarnaast is met het toevoegen van 250 woningen in bouwvelden IV en V en 90 woningen in bouwveld VI sprake van een bijdrage aan de doelstelling om minimaal 1.000 woningen per jaar te realiseren binnen de gemeente.

Met het voorliggende plan wordt zodoende aangesloten op de Woonvisie 2022-2027.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden, waarna op 18 december 2020 de meest recente versie in werking is getreden. In het Besluit m.e.r. staat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Wanneer er geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling, dient het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 Wm een expliciet besluit te nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan genomen te zijn.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden uit kolom 2. Met onderhavig plan worden maximaal 340 nieuwe woningen en een beperkte omvang aan horeca en maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt. Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in een aanmeldnotitie (Buro SRO, kenmerk: SR230017, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldnotitie een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

In het verleden zijn er door verschillende partijen diverse onderzoeken naar de bodemgesteldheid in het plangebied uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat deels onder en deels rond winkelcentrum de Gordiaan een verontreiniging met VOCl aanwezig is, afkomstig van een chemische wasserij. Er is derhalve een verkennend bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen (GWW Onderzoeken, kenmerk: R23-B403, d.d. juni 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Verkennend bodemonderzoek

De bovengrond van het noordwestelijk terreindeel (MM01, traject 0-0,5 m-mv, zand), waarin plaatselijk resten grind zijn aangetroffen, is matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met minerale olie. Vanwege het aantreffen van de matige verontreiniging met PAK in mengmonster MM01 zijn de deelmonsters van MM01 in een later stadium separaat geanalyseerd op PAK. Uit de separate analyses blijkt dat de grondmonsters van de boringen 01, 04, 06 en 10 (trajecten 0-0,5 m-mv) niet verontreinigd zijn met PAK. Mogelijk is de in eerste instantie aangetroffen matige verontreiniging met PAK veroorzaakt door een klein kool- of puindeeltje in het monster. Er wordt van uitgegaan dat de resultaten van de separate analyses representatief zijn voor de bodemkwaliteit op het noordwestelijk terreindeel. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse 'industrie' vanwege de lichte verontreinigingen met minerale olie.

De overige onderzochte bovengrond (MM02 en MM05), de onderzochte grond onder de repac-verharding (MM04) en de onderzochte ondergrond (MM03 en MM06) zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'.

Het grondwater uit peilbuis 01 (filterdiepte 1,6-2,6 m-mv, noordelijk terreindeel) is licht verontreinigd met xylenen. Het grondwater uit peilbuis 02 (filterdiepte 1,5-2,5 m-mv, zuidelijk terreindeel) is licht verontreinigd met barium en xylenen.

De onderzochte bovenste meter grond (MP01) wordt wat betreft PFAS als 'toepasbaar landbouw/natuur, wonen en industrie' aangemerkt (Handelingskader). Omdat deze grond op basis van de parameters uit het standaardpakket (toetsing Besluit bodemkwaliteit) in de klasse 'altijd toepasbaar' of 'industrie' wordt ingedeeld heeft het onderzoek naar PFAS geen invloed op de uiteindelijke klasse-indeling van deze grond.

Verkennend onderzoek asbest

Er is visueel geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld en/of in de opgegraven grond en repac aangetroffen. In de onderzochte veldmengmonsters van de grond (VMM01, VMM02 en VMM04) en in het

onderzochte repac (VMM03) is geen asbest aangetroffen. Opgemerkt wordt dat plaatselijk eventueel wel asbestresten aanwezig kunnen zijn die in onderhavig bodemonderzoek gemist zijn.

Conclusie

De grond bevat plaatselijk een lichte verontreiniging met minerale olie en het grondwater bevat enkele lichte verontreinigingen. Nader onderzoek naar de lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater is niet noodzakelijk. De locatie is niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. Wat betreft PFAS is de bovenste meter grond toepasbaar (landbouw/natuur, wonen en industrie). Bij herinrichting van de locatie en bij eventueel beschikbaar van grond dient rekening gehouden te worden met de plaatselijke indeling in de klasse 'industrie' (grond met de klasse 'industrie' mag niet worden toegepast op grond uit de klasse 'altijd toepasbaar'). Bij afvoer van grond met klasse 'industrie' dient rekening gehouden te worden met verhoogde kosten. Er wordt geconcludeerd dat er verder geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen een waterparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'. Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

4.3.2 Waterbeleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. De gemiddelde jaarlijkse grondwateronttrekking mag de beschikbare grondwatervoorraad op lange termijn niet overschrijden.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e 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 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Omgevingsplan Flevoland

Wat betreft het beleidskader bevat het Omgevingsplan Flevoland (2006) het provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Het proces van de watertoets vindt plaats in overleg met het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap hanteert zogenaamde 'streefbeelden' rond drie waterthema's: 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

Waterschap Zuiderzeeland

Watervisie Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Om te komen tot 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.

Waterbeheerprogramma

Het Waterbeheerprogramma 'De kracht van water' is vastgesteld op 5 juli 2022 en is de opvolger van het waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerprogramma volgt uit de Watervisie, waarin het waterschap de ontwikkelingen heeft geschetst rondom klimaatverandering, versterken van biodiversiteit, de energietransitie en streven naar een circulaire economie. In het Waterbeheerprogramma staan de doelen en maatregelen van het waterschap voor de planperiode 2022-2027.

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In het onderhavige geval is sprake van een alternatieve invulling van gronden die reeds voor wonen bestemd zijn. Deze gronden mogen in de huidige planologische al bebouwd en verhard worden. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlagen bij toelichting bijlage 4 opgenomen. Op basis van de inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is voor de watertoets de normale procedure van toepassing is.

Voldoende water

- Watercompensatie

In de toekomstige situatie zal het plangebied grotendeels worden verhard. Omdat het plangebied in de huidige situatie grotendeels onverhard is, zal de toename van het verhard oppervlak in principe meer dan 750 m² bedragen. Dit geldt in stedelijk gebied als ondergrens voor de compensatieplicht.

Naast de feitelijke situatie bestaat ook de planologische toegestane hoeveelheid verharding. In het geldende plan zijn er geen beperkingen aanwezig ten aanzien van het percentage verhard oppervlak. In de huidige situatie betekent dit dat het is toegestaan om het gehele plangebied te verharden. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is er een berekening gemaakt van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie, waarbij aan de hand van de verbeelding de oppervlakte aan verharding is bepaald. Hierbij is uitgegaan van de volgende aanname: 'Binnen de bestemming 'Wonen' bestaat de vrijheid om flexibel om te kunnen gaan met de verhouding tussen het aantal appartementen en grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden woningen zijn tuinen voorzien. De tuinen zullen naar verwachting niet volledig worden verhard. Om deze reden is aangenomen dat 90% van de totale bestemming 'Wonen' in de toekomstige situatie zal worden verhard.' Vervolgens werd geconcludeerd dat het verhardingspercentage van het gebied niet wijzigt ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005.

Met het voorliggende plan worden voor de bouwvelden IV, V en VI de bouwhoogtes verruimd, waarmee er hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt. De bouwvlakken worden in omvang niet veranderd en daarmee verandert het oppervlak dat potentieel verhard wordt ook niet. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de bouwvelden gedeeltelijk van een tuindek/binnentuin worden voorzien, waarmee niet meer dan 90% van het bestemmingsvlak als verharding beschouwd hoeft te worden. In dit geval is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van de huidige planologische situatie. Echter heeft er tot op heden binnen het peilvak waarin het plangebied is gelegen nog geen watercompensatie plaatsgevonden.

In de toekomstige situatie is er sprake van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de feitelijke situatie en geldt er een compensatieplicht voor het voorliggende plan. De toename aan verharding komt neer op $90\% * (7.565 + 650 + 633) = 7.964 \text{ m}^2$. Voor het plangebied geldt er een bergingsnorm van 6%. Wanneer hiervan uit wordt gegaan dient er 478 m² aan watercompensatie gerealiseerd te worden. Voor het voorliggende plan wordt er echter uitgegaan van een bergingsnorm van 12%, zoals wordt aangeraden door het waterschap Zuiderzeeland en volgt uit het te actualiseren beleid van het nieuwste klimaatscenario. Dit betekent dat er 956 m² aan watercompensatie gerealiseerd moet worden.

Binnen het peilvak (-5,4 m t.o.v. NAP)waar het voorliggende plangebied in is gelegen, wordt door de gemeente voorzien in een of meerdere locaties om de benodigde watercompensatie te realiseren.

- Wateroverlast

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

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Nadelige effecten van de toename van waterafvoer door nieuw aan te leggen verharding of aanpassing van het watersysteem mogen niet worden afgewenteld of leiden tot een toename van wateroverlast.

Met het bovenstaande zal rekening worden gehouden tijdens de uitwerking van de ontwerpen.

Waterkering

In en rondom het plangebied bevinden zich geen primaire, regionale of overige waterkeringen. Dit onderdeel vormt daarmee geen belemmeringen voor voorliggend plan.

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Het streefbeeld is: *"Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (bv. vervuild hemelwater) wordt voorkomen."*

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

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. Voor bestaande gebieden 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.

- Waterafvoer

Hemelwater vanaf de gebouwen en overige verharding zal gescheiden afgevoerd worden. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. Het gebied zal hiervoor worden aangesloten op het aanwezige gescheiden stelsel.

- Vervuilingseenheden

Met het voorliggende plan worden circa 139 woningen meer mogelijk gemaakt dan in de huidige planologische situatie is beoogd. Voor woningen wordt uitgegaan van 1 of van 3 vervuilingseenheden. Betreft het een eenpersoonshuishouden dan is de vervuilingseenheid 1, betreft het een meerpersoonshuishouden dan is de vervuilingseenheid 3. Het aantal vervuilingseenheden ligt voor dit plan tussen de 139 en 417.

In de vervolgfase toont de gemeente aan dat de toename aan vuilwaterproductie kan worden afgevoerd met de bestaande riolering. Als dit niet zo is, dan zal een alternatieve afvoer nodig zijn, bijvoorbeeld door een aan te leggen persleiding naar de zuivering.

Conclusie

Het plan voorziet in een feitelijke toename van het verhard oppervlak, maar niet in een toename ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Klimaatveranderingen zijn hierin echter meegewogen. Daarom dient binnen het peilvak voorzien te worden in compensatie met een bergingsnorm 12% en wordt bij de uitwerking van de plannen nader aandacht besteed aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast, droogte en hittestress. Voor de overige wateraspecten worden er geen nadelige effecten verwacht. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Lelystad, binnen de geluidzones van de Agorabaan, de Stationsweg, Stationsdreef, Zuigerplasdreef en Kustendreef. De locatie ligt tevens binnen de geluidzone van de naastgelegen spoorweg (Almere - Dronten). Om de geluidbelasting op de gevels te bepalen is er een onderzoek naar wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, kenmerk: 23-126, d.d. 7 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Wegverkeer

De geluidbelasting door wegverkeer op de Stationsweg bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 62 dB na aftrek (rekenpunt 1). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt op de locatie niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Agorabaan bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 63 dB na aftrek (rekenpunt 14). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt op de locatie niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Stationsdreef bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 52 dB na aftrek (rekenpunt 8). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt op de locatie niet overschreden. De hoogste geluidbelasting door de Zuigerplasdreef/Kustendreef bedraagt 43 dB na aftrek (rekenpunt 16). De geluidbelasting van 48 dB wordt op de gevels van de woningen niet overschreden.

Railverkeer

De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie op de hoogste verdiepingen meer dan 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 62 dB (rekenpunt 9). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 68 dB uit de Wgh wordt op de locatie niet overschreden.

Hogere waarden

In het beleidsdocument 'Geluid in Lelystad: Hogere Grenswaarden en Zonebeheer' van 23 januari 2007 zijn voorwaarden opgenomen die de gemeente Lelystad stelt aan het verlenen van hogere waarden. Omdat maatregelen aan de bron of in de overdracht qua uitvoering of financiën niet in verhouding zijn tot de opbrengst, dienen hogere waarden worden verleend van maximaal 63 dB voor wegverkeerslawaaï en maximaal 62 dB voor railverkeerslawaaï. Deze waarden liggen boven de maximale waarden van 58 en 61 dB voor het Stadshart volgens het geluidbeleid van de gemeente. Er dient voor deze waarden te worden afgeweken van het geluidbeleid van de gemeente. De afwijking van het geluidbeleid van de gemeente wordt navolgend gemotiveerd.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is een nadere uitwerking van het Masterplan 3.0. Het Masterplan 3.0 heeft onder andere tot doel om te komen tot een grotere leefbaarheid van het centrum en daartoe is extra woningbouw ten opzichte van het huidige programma essentieel. De uitwerking van het Masterplan 3.0 is alleen mogelijk met de toepassing van een hogere grenswaarde voor het geluid. Daarbij wordt deels de maximale (beleidsmatige) grenswaarde van 58 dB voor wegverkeerslawaaï voor het centrumgebied overschreden. Een maximale waarde van 58 dB biedt namelijk geen mogelijkheid om de gewenste ontwikkeling van woningen mogelijk te maken, waarmee er deels afgeweken dient te worden van de beleidsregel. De vast te stellen hogere grenswaarden vallen wel binnen de wettelijke kaders en grotendeels binnen de beleidskaders.

Akoestische compensatie

Bij akoestische compensatie wordt het nadeel van een te hoge geluidbelasting gecompenseerd met maatregelen die ook in de akoestische sfeer liggen. De woningen met een hogere geluidsbelasting worden gecompenseerd door de toepassing van ten minste één geluidluwe gevel per woning, een aangepaste indeling van de woning (geluidluwe binnenruimtes) en/of een privé-gebied (tuin, balkon of park) aan de rustige zijde van het huis (geluidluwe buitenruimtes).

Door er zorg voor te dragen dat de geluidsgevoelige ruimten en, indien aanwezig, een tuin of balkon aan de geluidluwe zijde van de woning worden gerealiseerd kan toch een bevredigende woonsituatie worden bereikt. Aan het vaststellen van hogere waarden worden daarom voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben betrekking op geluidluwe binnen- en buitenruimtes.

Bij een indeling van de woning met geluidluwe binnenruimtes is ten minste 30% van de verblijfsruimten dan wel het oppervlak van het verblijfsgebied aan de geluidluwe zijde van de woning gesitueerd. Het gaat hierbij om woon- en slaapkamers. Omdat geluidhinder veel eerder buiten de woningen wordt ondervonden dan in de woningen, wordt gestreefd naar stillere buitenruimten. De primaire (geluidsgevoelige) buitenruimten worden aan de geluidsluwe zijde van de woning geprojecteerd. Aspecten van bezonning en afscherming van alleen de begane grond kunnen hierbij worden betrokken. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Niet-akoestische compensatie

Niet-akoestische compensatiemaatregelen hebben niets te maken met geluid, maar worden wel als positief element gezien in een omgeving, zoals meer groen, goed openbaar vervoer of een kinderspeelplaats. Deze maatregelen zijn dan in grotere mate aanwezig dan in vergelijkbare plannen met een lagere gemiddelde geluidsbelasting. De soort maatregel die wordt toegepast hangt samen met de omgeving waar de woning wordt gerealiseerd. In een centrumgebied wordt sneller aan een parkeergarage gedacht dan in een woonwijk, in een woonwijk is een kinderspeeltuin of meer groen in de wijk realistischer dan in een centrumgebied. Niet-akoestische maatregelen kunnen altijd worden toegepast, maar zijn verplicht vanaf 5 dB meer geluid op de gevel van woningen. Niet-akoestische compensatiemaatregelen zijn reeds aanwezig gezien de situering ten opzichte van het centrumgebied en het trein- en busstation.

Conclusie

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het geluidbeleid van de gemeente. Aan deze toetsingskaders wordt na het verlenen van hogere waarden voldaan. De afwijking van het geluidbeleid is voorgaand gemotiveerd. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De geluidbelasting is in een aantal rekenpunten op de woningen hoger dan 53 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels van deze woningen bedraagt dan $G_{A,k}$ meer dan 20 dB. Voor deze geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 68 dB (rekenpunt 14). De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt $G_{A,k}$ 35 dB.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen ‘kleine’ en ‘grote’ projecten. Kleine projecten dragen ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel ‘in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip ‘in betekenende mate’ precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een ‘betekenend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van maximaal 340 nieuwe woningen en maatschappelijke dienstverlening mogelijk. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, met behulp van de Atlas Leefomgeving (van het RIVM), wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de Atlas blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$ en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof PM_{10} als stikstofdioxide. De specifieke waarden zijn $7,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $PM_{2,5}$, $15,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} en $14,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 .

Besluit gevoelige bestemmingen

Scholen zijn conform het Besluit gevoelige bestemmingen aangemerkt als gevoelige bestemming. Minderjarigen zijn immers verhoogd gevoelig voor fijnstof en stikstofdioxide. Indien een gevoelige bestemming zich binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 m) of een provinciale weg (50 m) bevindt is een luchtkwaliteitsonderzoek vereist. Omdat de dichtstbijzijnde provinciale wegen, de N307 (ca. 2,6 km) en de N309 (ca. 2,7 km), op grotere afstand liggen, is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Tevens worden de grenswaarden fijnstof PM₁₀ en NO₂ niet overschreden, zoals bovenstaand is weergegeven. Het plan is uitvoerbaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Deze worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Direct aansluitend op het plangebied zijn winkels en (kleine) bedrijven gevestigd. Derhalve is aan de hand van bestemmingsplannen in de omgeving gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. De omgeving van het plangebied is te typeren als een gemengd gebied, waarin een matige tot sterke functiemenging aanwezig is. Als er

sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit de VNG publicatie met een afstandstap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de milieubelastende activiteiten in de omgeving.

inrichting/ omschrijving	SBI- 2008	adres	milieu- categorie	richt- afstand	afstand	voldoet
Parkeergarage de Waag	5221	Waagstraat 2	2	10 m	12 m	Ja
Tango tankstation (zonder lpg)	473	Stationsweg 51	2	10 m	26 m	Ja
Kwikfit Lelystad	451, 452, 453	Stationsweg 53	2	10 m	28 m	Ja
Bestemming 'kantoor'	-	De Stelling 13-01	1	0 m	35 m	Ja
Agora theater	9004	Agorabaan 12	2	10 m	35 m	Ja
Wouters en Partners	-	Agorabaan 23	1	0 m	35 m	Ja
MBO College Lelystad - ROC van Flevoland	852, 8532	Agorawagenplein 1	2	10 m	130 m	Ja
Parkeergarage Agoradek	5221	Agoradek 118	2	10 m	180 m	Ja
Leonardo Hotel	5510	Agoraweg 11	1	0 m	125 m	Ja
Detailhandel	47	Waagpassage	1	0 m	19 m	Ja
Restaurant, bioscoop en overige kleine recreatie	561, 5914, 931	De Waag 9	2	10 m	30 m	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. De aanwezige bedrijven in de omgeving niet leiden tot belemmeringen voor de nieuwe woningen in het plangebied. Bedrijven in de omgeving worden niet beperkt in de mogelijkheden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, kenmerk: 2023-0490, d.d 24 mei 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS-module (AERIUS 2022) van januari 2023 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS Calculator (Buro SRO, kenmerk: SR230017, d.d. 23 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Er zijn twee berekeningen uitgevoerd: een berekening voor de bouwfase en een berekening voor de gebruiksfase.

Met de berekening voor de gebruiksfase is de toekomstige situatie in beeld gebracht. Met de beoogde situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 1.988 voertuigbewegingen in licht verkeer en 6,8 voertuigbewegingen in zwaar verkeer per etmaal. De nieuwe woongebouwen worden gasloos uitgevoerd en zijn dan ook niet meegenomen in de berekening. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van NO_x-emissie van 120,6 kg/j en een NH₃-emissie van 4,2 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er voor de nieuwe situatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

De berekening van de bouwfase is uitgevoerd op basis van de uitstoot van de mobiele werktuigen en voertuigbewegingen die tijdens de bouwfase plaatsvinden voor het bouwjaar 2024 (worst case). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er voor het rekenjaar 2024 sprake is van NO_x-emissie van 278,4 kg/j en een NH₃-emissie van 10,3 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase voor het rekenjaar 2024 geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Daarmee is er het plan met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) uitvoerbaar.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.8 Cultureel erfgoed

4.8.1 Cultuurhistorie

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

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

Beleidsvisie voor het cultuurbeleid 2017-2020

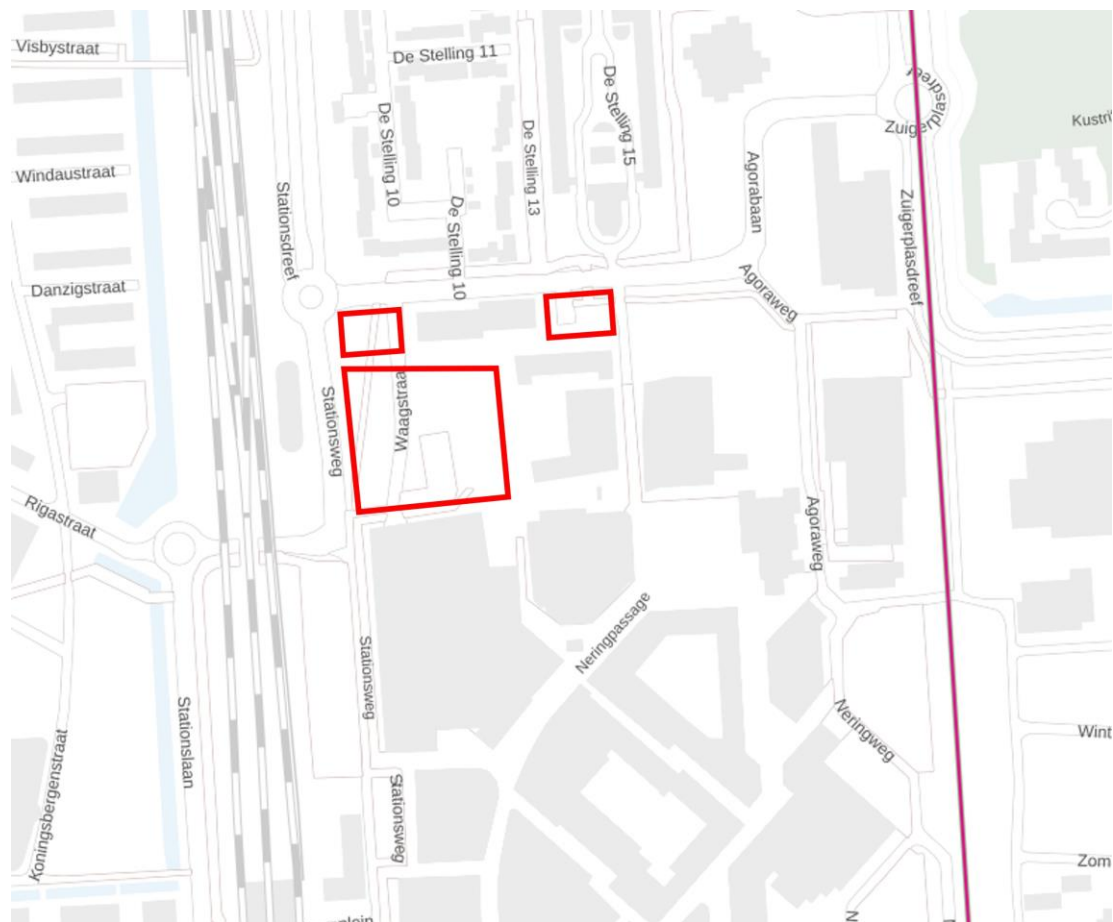
Nu Lelystad ouder wordt, beschikt de stad over objecten met cultuurhistorische waarde die de ontwikkeling van Lelystad weergeven en het behouden waard zijn. Bij de behandeling van het Structuurplan Lelystad 2015 heeft de gemeenteraad aangegeven behoefte te hebben aan meer inzicht in het cultuurhistorisch erfgoed in Lelystad. Dit heeft ertoe geleid dat in 2007 door externe deskundigen een inventariserende quickscan is uitgevoerd. Deze quickscan heeft geleid tot een waardering van een aantal cultuurhistorische elementen in Lelystad. Op basis van deze waardering heeft de raad in 2008 besloten om het principe van 'behoud door ontwikkeling' als uitgangspunt te hanteren voor de gemeentelijke monumentenverordening. 'Behoud door ontwikkeling' staat voor een beleidsmatige aanpak dat zijn oorsprong vindt in de Nota Belvedere (1999) van het rijk. Binnen het concept van 'Behoud door ontwikkeling' wordt het cultuurhistorisch erfgoed niet louter beschermd, maar worden de cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten benut bij ruimtelijke vraagstukken op bijvoorbeeld het gebied van woningbouw, infrastructuur en natuurontwikkeling. Daarmee worden de waarden van het cultuurhistorisch erfgoed direct betrokken bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en er niet buiten geplaatst. Dit komt niet alleen het erfgoed ten goede (behoud), maar ook de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp (ontwikkeling).

Cultuurhistorische waardenkaart Flevoland/Lelystad

De cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht op hoofdlijnen van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Flevoland. De waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaarten. Dit zijn landschappelijke en cultuurhistorische kenkwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten, een archeologische beleidskaart en aardkundig waardevolle gebieden.

Planspecifiek

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Flevoland, in en rondom het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten (zie onderstaande afbeelding). Ten oosten van het plangebied is een belangrijke interne ontsluiting aangeduid. Deze ontsluiting wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.



Cultuurhistorische waardenkaart Flevoland (plangebied rood omkaderd)

Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen. Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.8.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Het plangebied valt buiten het in het Provinciaal Omgevingsplan 2006 opgenomen PARK en aandachtsgebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2.0) bevindt het plangebied zich in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het gebied bevindt zich een pleistocene dekzandrug met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De gronden binnen het plangebied zijn in het gemeentelijk beleid vrijgegeven voor wat betreft archeologie en nader onderzoek is niet nodig. Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Op grond van het Provinciaal omgevingsplan 2006, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2.0) en het gemeentelijk beleid "Archeologische monumentenzorg in Lelystad" is voor het voorliggende plan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk en vormt het aspect archeologie geen belemmering.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij het groepsrisico (GR) is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

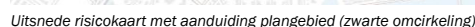
Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de voorheen geldende 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, namelijk de spoorweg ten westen van het plangebied. Met het voorliggende plan wordt er een vergroting van het woningaantal en daarmee de personendichtheid mogelijk gemaakt. In dit kader is een risicoberekening uitgevoerd (Kragten, kenmerk: 20231102-SRO066-RAP-RBM 3.0, d.d. 24 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8) en is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Kragten, kenmerk: 20231102-SRO066-NOT-VGR 3.0, d.d. 24 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9).

Berekening groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico dient te worden bepaald binnen het invloedsgebied van de transportroute. In de HART is in hoofdstuk 4 beschreven hoe de modellering van de risico's dient plaats te vinden. Hierbij is onder andere aangegeven hoe de bevolking moet worden geïnventariseerd. In de huidige situatie is uitgegaan van de planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, een en ander in afstemming met de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. Binnen het plangebied is uitgegaan van een aanwezigheid van 185 personen in de dagperiode en 307 personen in de nachtperiode. In de nieuwe situatie worden er maximaal 340 woningen gerealiseerd. Voor de personen aantallen in de woningen is uitgegaan van het kentel voor wonen (2,4 pers./woning) met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode. Dit betekent een aanwezigheid van 408 personen in de dagperiode en 816 personen in de nachtperiode. De planvorming leidt tot een toename van 223 personen in de dagperiode en 509 personen in de nachtperiode.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie het groepsrisico berekend. Uit de resultaten blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt. Er is geen sprake van een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. Ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient invulling gegeven te worden aan een verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de spoorlijn Weesp – Hattem (route 40). Voor de spoorlijn dient een uitgebreide verantwoording opgesteld te worden, aangezien zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de hoogte van het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde.

Algemene beschouwing

Aangezien in de nabije omgeving van het plangebied de spoorlijn Weesp – Hattem is gelegen, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van dit traject, op grond van de stoffen die over deze transportassen vervoerd worden.

Maatgevende scenario's

Als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor dient binnen de planlocatie rekening gehouden te worden de volgende scenario's.

- BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansieexplosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

- Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Noodzaak ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen is om het Theaterkwartier te ontwikkelen tot een hoogwaardige, levendige stadswijk. De gemeente zet in op de versnelling van de woningbouwproductie en een hogere differentiatie in woningentypen. In Lelystad is er een tekort in de plancapaciteit aan centrum - stedelijke, stedelijk

vooroorlogse en dorpse woonmilieus. Woonmilieus in de nabijheid van werk, voorzieningen, goede bereikbaarheid en levendigheid zijn gewild. Kwalitatieve openbare ruimte, een interessante mix aan functies en de goede bereikbaarheid trekt veel mensen. Met de beoogde stedelijke ontwikkeling wordt ingezet op een hoge mate van differentiatie in woningtypen.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. Als gevolg van de planvorming wijzigt de bereikbaarheid van de relevante risicobronnen niet. Het plangebied is vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar.

- Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. Gezien de ligging van de brandweerkazerne op korte afstand tot het plangebied, is het uitgangspunt dat het brandweerkorps binnen de wettelijke opkomsttijd aanwezig is op de planlocatie.

- Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagon meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

- Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Uitgangspunt is dat aanwezige personen zelfstandig, danwel met hulp van overige aanwezigen in veiligheid gebracht kunnen worden.

- Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt, waarbij gerealiseerd dient te worden dat, indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de weg af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. Het is mogelijk om afzijdig van de spoorlijn, afgeschermd door bebouwing, het plangebied te ontluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende wet- en regelgeving voldoende aandacht zijn voor de luchtdichtheid. Indien een mechanische ventilatie aanwezig is, zal deze middels één handeling uitschakelbaar zijn.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

- Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale brandweer dan wel de veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Lelystad mee te wegen in haar besluitvorming.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicovolle inrichtingen. Deze betreffen drie tankstations met LPG. Het dichtstbijgelegen tankstation is gelegen op een afstand van ca. 1,2 km. Het plangebied bevindt zich niet binnen één van de aandachtsgebieden. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Flevoland heeft advies uitgebracht ten aanzien van het voorliggende plan. Dit advies (Veiligheidsregio Flevoland, kenmerk: Advies brandweer, d.d. 19 september 2023) is als bijlagen bij toelichting bijlage 12 opgenomen. De Flevolijn is in het kader van het Tracébesluit SAAL beoordeeld en zijn er bronmaatregelen getroffen. Er zijn in dit kader geen nadere ruimtelijke maatregelen mogelijk om de bron

te beperken. Dit advies heeft betrekking op het onderdeel verantwoording hulpverlening, voor het deel beperking van de omvang (aantal potentiële doden, gewonden en de materiële schade) van de kleine kans op een incident met gevaarlijke stoffen op het spoor.

De adviezen van de veiligheidsregio zijn meegewogen in dit plan. De adviezen die betrekking hebben op de verdere technische detailuitwerking van de gebouwen worden verwerkt in het eisenpakket voor de ontwikkelende partijen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.10 Trillingen

Er bestaat in Nederland wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Maar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het aspect trillingen wel een aandachtspunt. Hierbij kan aangesloten worden bij de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trilling bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen nabij de spoorlijn Lelystad - Zwolle. Van deze spoorlijn zijn mogelijk trillingen te verwachten voor de te realiseren woning. Voor het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is in opdracht van de gemeente Lelystad door DGMR onderzoek gedaan naar de te verwachten trillingen en trillingsrisico's voor de te bouwen woningen in het Theaterkwartier (DGMR, d.d. 15 augustus 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10).

Met het voorliggende plan wordt het mogelijk gemaakt om binnen dezelfde bouwvlakken als in het geldende bestemmingsplan hogere gebouwen en meer woningen te realiseren. Er verandert daarmee niets aan de afstand van de bouwvelden tot het spoor ten opzichte van het onderzoek dat in het kader van het geldende bestemmingsplan is uitgevoerd. Onderstaand is beschreven waarom het onderzoek nog toepasbaar is.

Het onderzoek uit 2019 is uitgevoerd na de implementatie van het PHS OV-Saal en zijn er op het gedeelte van de spoorlijn Lelystad - Zwolle (Hanzelijn) geen relevante spoorwijzigingen geweest. Het goederenvervoer is ook niet toegenomen sindsdien. Het jaarrapport spoorgoederenvervoer geeft voor de jaren 2019 en 2020 een maximum aantal van 350 treinen op jaarbasis voor beide richtingen gezamenlijk. Voor het jaar 2021 waren dit 250 treinen, mogelijk mede als gevolg van de Covid-pandemie. In de afgelopen vijf jaar is er geen sprake van een toename. Ook het type goederenmaterieel dat gebruik maakt van de spoorverbinding zal binnen vijf jaar niet veranderen. Daarnaast is het aannemelijk dat bij hoger/zwaarder bouwen, zoals met het voorliggende plan het geval is, de weerstand tegen trillen alleen maar toeneemt. In situatie zoals in het rapport beschreven was dit al niet kritisch en zal dit nu ook het geval zijn.

Samenvattend is er in de situatie tussen het spoor en de onderzoekslocatie ruimtelijk niets gewijzigd. In het gebruik van het spoor zijn tevens geen grote veranderingen opgetreden ten opzichte van het onderzoek. Er is geen sprake van een toename in het gebruik van het spoor. Het onderzoek dat is uitgevoerd voor het geldende bestemmingsplan is daarmee bruikbaar voor het voorliggende plan. Onderstaand worden de resultaten uit het onderzoek van 15 augustus 2019 beschreven.

Uit de trillingsmetingen op de bouwkaal, de overdrachtsmetingen aan representatieve bebouwing en daarop gebaseerde prognoses volgt dat:

- Het zwaar verkeer op de Stationsweg een grotere trillingsbron vormt dan het spoorverkeer, althans voor de eerstelijns bebouwing.
- Van het railverkeer alleen de weinig voorkomende goederentreinen relevant zijn.

- De verwachte trillingen door railverkeer in de geplande woningen op minimaal 53 m afstand tot het spoor voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-B. Voorwaarde daarbij is dat er een paalfundering wordt toegepast en een vloersysteem met een laagste buigeigenfrequentie van ten minste 12 Hz.

Geconcludeerd wordt dat railverkeer naar verwachting niet tot trillingshinder leidt in de te bouwen woningen, zolang er maar gezorgd wordt voor voldoende bouwmassa en vloerstijfheid. Voor lichte bouwwijzen op basis van een houtskelet of lichte staalconstructie met eveneens lichtgewicht vloersysteem is geen prognose gegeven. Dergelijke bouwwijzen worden op deze locatie niet aanbevolen, maar vergen nader onderzoek.

Om te waarborgen dat voldaan wordt aan de voorgeschreven streefwaarden, uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect trilling vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op het parkeren en de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kencijfers van het CROW-publicatie 381, 2018. Uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' in het 'centrum'. Hiervoor geldt een gemiddeld kencijfer van 6,8 mvt/etmaal per woning, voor dure koopappartementen, wat een worstcasebenadering is. Voor de huurappartementen kan uit worden gegaan van een gemiddeld kencijfer van 3,2 mvt/etmaal per woning. Conform de CROW-publicatie zal de realisatie van de woningen circa 1.988 voertuigbewegingen per etmaal genereren (zie onderstaande tabel). Dit is een worstcasebenadering, aangezien het aannemelijk is dat de verkeersgeneratie voor de 90 woningen in veld VI in de praktijk lager is. Echter is het merendeel van de woningen in veld VI beoogd voor starters, studenten en jongeren. Studenten beschikken doorgaans niet over een eigen auto.

CROW-aansluiting	aantal	gemiddelde verkeersgeneratie per woning	totaal
Koop, appartement, duur	250	6,8	1.700
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	90	3,2	288
Totaal	340		1.988

Om te beoordelen of de verkeersgeneratie van 1.988 mvt/etmaal afgewikkeld kan worden op de bestaande verkeersstructuur zijn de verkeersintensiteiten en -capaciteiten van deze wegen relevant. In het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is dit aan bod gekomen. Daarin werd geconcludeerd dat de grootste toename aan verkeer op de Agorabaan uit zou komen. Deze weg kan gelet op de inrichting en de huidige intensiteit de toename aan verkeer verwerken. De verwachting is dan ook dat de verkeersstructuur in de omgeving over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling af te kunnen wikkelen. Het aspect verkeer staat de planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van maximaal 250 woningen in bouwvelden IV en V en maximaal 90 studenten- en starterswoningen in bouwveld VI. De gemeente Lelystad heeft haar parkeerbeleid verwoord in het parkeerbeleidsplan uit 2009. Hierin zijn de normen voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per woningen bepaald. In het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is aangegeven dat het beleid verouderd is, maar dat er nog geen nieuw beleid is vastgesteld. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' uitgegaan van de volgende parkeernorm: per woning/appartement dient één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de overige benodigde parkeerbehoefte, waaronder bezoekersparkeren, wordt de ruimte in de nabijgelegen parkeergarages (waaronder de Waaggarage) aangewend. Verder is in het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' een afwijkingsbevoegdheid voor parkeren opgenomen, die op de voorliggende partiële herziening onverkort van toepassing is.

Op basis van het verouderde parkeerbeleid dient er aangesloten te worden bij een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers, ongeacht woningcategorie (koop/huur, goedkoop/(midden)duur). Voor het voorliggende plan betekent dit dat er per woning een tekort van 0,5 parkeerplaatsen is (0,3 bezoekers en 0,2 bewoners). De afspraak vanuit het geldende bestemmingsplan is dat de overige 0,5 parkeerplaatsen per woning in de Waaggarage opgelost dienen te worden.

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt een verlaging van de parkeernorm voor bewoners naar 0,6 parkeerplaatsen per woning doorgevoerd. Om een verlaging van de parkeernorm mogelijk te kunnen maken, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

1. Bezoekersdeel van de woningen (0,3) wordt buiten beschouwing gelaten. Dit wordt afgewenteld op de Waaggarage.
2. Ontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de communicatie naar toekomstige kopers en/of huurders. Daarbij moet heel duidelijk worden aangegeven dat er geen alternatief is als alle parkeerplaatsen afgenomen zijn, niet bij de ontwikkelaar, maar ook niet bij de gemeente (zie 3). Deze afspraak wordt vastgelegd met de ontwikkelaar. Nadrukkelijk aandachtspunt hierbij is dat er dus niet voor ieder appartement een parkeerplaats beschikbaar is en dat toekomstige kopers/huurders zich daar bewust van zijn (i.e. de kans dat alle parkeerplaatsen reeds vergeven zijn).
3. De parkeernorm van 0,6 wordt toegepast op alle appartementen, ook op de appartementen in de duurste prijsklasse.

4. Alle appartementen worden op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein) gezet. Dit betekent dat geen van de bewoners in aanmerking komt voor een bewonersvergunning/bewonersabonnement, ook niet als alle parkeerplaatsen in de bij het bouwplan behorende parkeeroplossing in gebruik zijn. In het beleid dient deze 'nulvergunningregeling' te worden opgenomen. Elk recht op een parkeervergunning/parkeerabonnement komt te vervallen.
5. Om overlast in de buurt te voorkomen dient het gereguleerde parkeergebied uitgebreid te worden. Zo wordt voorkomen dat nieuwe bewoners toch een auto meenemen en parkeren in de nabije omgeving. Concreet betekent dit dat betaald parkeren en/of vergunninghoudersparkeren wordt uitgebreid.
6. Om parkeeroverlast in de parkeergarages als gevolg van parkerende bewoners te voorkomen kan het noodzakelijk zijn om het tarief voor het "overige abonnement" te verhogen (huidig tarief: € 250,- per jaar). Zoals onder 4 al is aangegeven is een bewonersabonnement sowieso uitgesloten.

Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden en de nabijheid van intercitystation Lelystad kan een verlaging van de parkeernorm voor bewoners naar 0,6 parkeerplaatsen per woning slagen. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen ruimte bestaat om eventuele extra parkeervraag op te lossen in de openbare ruimte of in de openbare parkeergarages. Ontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van een woonproduct en een woondoelgroep die aansluiten bij deze voorwaarden. Deze parkeervraag is middels parkeren onder de gebouwen in (halfverdiepte) parkeergarages op te lossen.

Betreffende de studenten- en starterswoningen in bouwveld IV is het aannemelijk dat de parkeerbehoefte per woning voor bewoners lager is dan 0,6 parkeerplaatsen per woning. Deze doelgroep heeft namelijk vaak geen beschikking over een eigen auto en zal veel gebruik maken van het openbaar vervoer, deelmobiliteit, fiets of wandelen. Daarmee wordt aangenomen dat de woningen in bouwveld VI niet of nauwelijks bijdragen aan de parkeervraag van het voorliggende plan.

4.12 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95% van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden. Deze eis is vertaald in het Bouwbesluit.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Thans moeten woningen aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Kadernota Duurzaamheid Lelystad

De visie is dat Lelystad een groene, vitale gemeente is waar het aantrekkelijk wonen, werken en verblijven is. Er is een sterk sociaal netwerk waarin de mensen elkaar inspireren en verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en hun omgeving, waarbij de overheid bestaande netwerken en nieuwe initiatieven ondersteunt en waar nodig zelf het goede voorbeeld geeft. Lelystad is een sociaal en financieel gezonde gemeente in een prettige, groene leefomgeving met vitale woonwijken, goed onderwijs en perspectief op voldoende banen. Lelystad profileert zich als een ondernemende stad met een duurzaam en innovatief profiel. Veel

innovatieve oplossingen worden bedacht in Lelystad. De omgeving wordt ingezet om lokaal voedsel te verbouwen en grondstoffen te ontwikkelen. Steeds meer afval kan als grondstof dienen. Lelystad is een gemeente die haar eigen energiebehoefte volledig duurzaam opwekt.

De ambitie is om de stad zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is. In een gezonde stad is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende duurzame ontwikkeling met een betere balans tussen economie, ecologie en de mens. Hierbij houden we de onderstaande uitgangspunten in het vizier:

- Energie
- Kies recyclebare materialen
- Gebruik geen schadelijke producten
- Behoud onze natuur
- We gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene energie.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zullen volgens de hedendaagse BENG-eisen gebouwd moeten worden. Het hele gebied zal ook niet op het aardgasnet aangesloten worden. De locatie zal namelijk aangesloten worden op een nieuw/bestaand warmtenet waar het hele Stadshart van Lelystad op aangesloten wordt. De ontwikkelingen zullen in ieder geval aan de wettelijke vereisten moeten voldoen. Bij de verdere uitwerking van plannen zal gekeken worden naar het inpassen van duurzaamheidsmaatregelen, waarbij ingezet zal worden op energiezuinigheid en water-, grondstoffen- en afvalkringlopen.

4.13 Bezonning

Bij bezonning bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat derhalve geen directe wettelijke basis. Wel bestaande er de zogenaamde TNO-normen, met een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. De 'TNO-normen' geven een richtlijn of er sprake is van voldoende bezonning en of er sprake is van goede bezonning. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. De norm is echter ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes. Landelijk wordt veelal enkel de lichte norm gehanteerd.

Planspecifiek

Om de effecten van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van bezonning op de omliggende gebouwen in beeld te brengen is een bezonningsstudie opgesteld (Buro SRO, kenmerk: SR230017, d.d. 12 oktober 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 11. Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie is de situatie op de maatgevende dagen van de vier seizoenen van zowel de huidige (bestaande) planologische situatie met de toekomstige planologische situatie vergeleken. Daarbij zijn de volgende dagen gehanteerd:

- 19 februari: de eerste dag van de lichte 'TNO-norm' (wintertijd);
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 21 juni: de zon staat het hoogst (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (zomertijd);
- 21 oktober: de laatste dag van de lichte 'TNO-norm' (zomertijd);
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat (wintertijd).

Voor plannen binnen een hoogstedelijke omgeving is een beperkte verslechtering acceptabel. Op basis van de huidige planologische bezonningssituatie kan worden geconcludeerd dat 5 woningen aan de Waagstraat 1 t/m 77 en 3 woningen van de Waagstraat 80 t/m 164 niet voldoen aan de lichte TNO-norm. De woningen aan de Waagpassage 1 t/m 13 voldoen al niet aan de lichte TNO-norm in de huidige situatie. In totaal betreft dit dus een verslechtering voor 8 woningen ten opzichte van de huidige situatie.

Als de toekomstige planologische bezonningssituatie wordt vergeleken met de bestaande planologische situatie is er sprake van een toename aan schaduwhinder. De woningen die al niet voldeden aan de lichte TNO-norm in de huidige planologische situatie blijven niet voldoen. Dit worden in de toekomstige planologische situatie echter 8 woningen meer.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch-bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden uiteengezet. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de regels van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier'. De aanleiding hiervoor is de wens van de gemeente Lelystad om in het Stadshart meer woningen mogelijk te maken. De stedenbouwkundige concepten uit de massastudie naar de mogelijkheden om meer woningen in het Stadshart te kunnen realiseren (zie toelichting paragraaf 2.2) heeft er toe geleid dat het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt het geldende bestemmingsplan op de volgende punten voor de bouwvelden IV, V en VI:

1. een grotere maximale bouwhoogte in het grootste deel van de bouwvelden IV, V en VI (en daarmee een groter bebouwingsvolume en meer woningen), die varieert tussen 3 m en 32 m; op de zuidoosthoek van bouwveld IV wordt een verlaging van de maximale bouwhoogte van 29 m naar 20 m doorgevoerd;
2. in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is, in het kader van rechtszekerheid en voorspelbaarheid van de ruimtelijke effecten, een maximum aantal woningen vastgelegd. Dit is gedaan door;
 - a. het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' waarbinnen het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 250;
 - b. het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' waarbinnen het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 90;
3. het voorliggende bestemmingsplan maakt overal binnen de bouwvelden IV, V en VI woongebouwen mogelijk;
4. met het voorliggende plan wordt middels de aanduiding 'maatschappelijk' tevens de mogelijkheid geboden om de begane grond van bouwveld VI te gebruiken voor maatschappelijke dienstverlening;
5. tuindekken en gebouwde parkeervoorzieningen worden geïntroduceerd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' en, in geval van een tuindek, de begripsomschrijvingen;
6. op de zuidoosthoek van bouwveld IV wordt (naast wonen) tevens horeca van categorie 1 mogelijk gemaakt; het geldende bestemmingsplan maakt hier uitsluitend horeca mogelijk;
7. de ligging van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - brug 1' en 'onderdoorgang' is aangepast aan de feitelijke situatie.

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' onverkort gelden.

Hieronder volgt voor de toegepaste bestemmingen een toelichting op de regeling.

Wonen

De gronden waarop voornamelijk woningen zijn voorzien, zijn bestemd als 'Wonen'. De gronden waar appartementen mogelijk zijn, zijn deze aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - woongebouw'. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan betreft dit het volledige plangebied (bouwvelden IV, V en VI). Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' tevens ruimte voor horeca van categorie 1. Deze functie is echter alleen toegestaan op de eerste bouwlaag. Binnen deze bestemming is daarnaast ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke dienstverlening toegestaan op de eerste bouwlaag. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brug 1' is het mogelijk om een brug/hellingbaan te realiseren.

In de bestemmingsregeling is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongebouw' voor zover grenzend aan de Stationsweg, eerst nader onderzoek moet zijn gedaan naar trillingshinder. Daarbij moet voldaan worden aan de SBR-richtlijn deel B, en als dat niet lukt, moet met maatregelen alsnog aan die richtlijn worden voldaan.

Voor de woonbestemming geldt dat per woning 0,6 parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden. Dit is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is een afwijking van deze voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde het voor het bevoegd gezag mogelijk te maken om af te wijken van deze parkeernorm voor zover op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

In het geldende bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is tevens geregeld dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Met de voorliggende herziening worden de maximale bouwhoogte verruimd naar respectievelijk 13 m, 20 m en 32 m. De maximale bouwhoogte, die een afgeleide zijn van de massastudie, zijn aangeduid op de verbeelding. Daarnaast wordt met de voorliggende herziening het maximum aantal woningen binnen het plangebied bepaald op 340 woningen. Voorts zijn de binnenterreinen bestemd voor tuinen, waar geen gebouwen gebouwd mogen worden, met uitzondering van bergingen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en gebouwde (half)verdiepte parkeervoorzieningen, zoals een parkeergarage of een tuindek, met bijbehorende toegangen en voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden aan de zuidzijde die toegang geven tot de parkeergarage zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De toegestane functies en bebouwing zijn gericht onder andere op het verblijf en het verkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brug 1' is het toegestaan om een brug/hellingbaan te realiseren.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De nog te ontwikkelen gronden van het Theaterkwartier ontwikkelt de gemeente Lelystad zelf. Zij doet dit via een actief grondbeleid en geeft zelf de grond uit. De gronden zijn al in eigendom bij de gemeente. Voor de ontwikkeling van de plannen heeft de gemeente financiële middelen beschikbaar die de benodigde kosten kunnen dekken. De overige kosten worden gedekt uit de verkoop van grond. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet

Het woningbouwplan dat het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt valt onder de categorieën van projecten die zijn aangewezen in bijlage I, artikel 3.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw), te weten 'de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Afdeling 2 van de Chw is op de bestemmingsplanprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden, die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten aanvoeren. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Verder moet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een eventueel beroep bij voorrang behandelen en binnen 6 maanden uitspraak doen.

Participatie

De gemeente heeft voor belanghebbenden en geïnteresseerden op 19 oktober 2023 een inloopbijeenkomst in de Burgerzaal van het Stadhuis georganiseerd over het concept ontwerp bestemmingsplan. Deze bijeenkomst is door circa vijf omwonenden bezocht. In bijlagen bij toelichting bijlage 13 (Reactienota overleg en participatie) is de verslaglegging van dit participatiemoment opgenomen.

Naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente voor belanghebbenden en geïnteresseerden op 16 mei 2024 een extra participatie-/informatiebijeenkomst georganiseerd in de Burgerzaal van het Stadhuis. Deze bijeenkomst is door 10 omwonenden bezocht. Het verslag van deze participatie/informatiebijeenkomst is als bijlagen bij toelichting bijlage 14 opgenomen.

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier' verzonden voor advies naar de vooroverlegpartners:

1. Provincie Flevoland
2. Waterschap Zuiderzeeland
3. Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek
4. Veiligheidsregio/Brandweer
5. ProRail

Van alle partners is een reactie ontvangen. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Reactienota overleg en participatie (gemeente Lelystad, d.d. 14 november 2023, bijlagen bij toelichting bijlage 13). Het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit overlegreacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier' en het ontwerp beeldregieplan hebben van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen inspraakreacties ingediend op het ontwerp beeldregieplan. Wel wordt er voor het vast te stellen bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen beschreven, die als bijlagen bij toelichting bijlage 15 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Bij de besluitvorming door de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal de Nota van wijzigingen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Procedure hogere waarden

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging van 6 weken zijn op dit ontwerpbesluit geen zienswijzen binnengekomen. Op 23 januari 2024 heeft het college het besluit hogere waarden vastgesteld.

Na het onherroepelijk worden van het besluit, wordt de vastgestelde hogere waarde bij het Kadaster geregistreerd. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit hogere waarden. Zo spoedig mogelijk nadat het besluit hogere waarden besluit onherroepelijk is geworden, moet dit worden ingeschreven in de openbare registers.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad in beginsel beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.