

Wijziging omgevingsplan

Campusgebied Midden - Roots

Reactienota art. 2.2 overleg

24 juni 2025



Reacties artikel 2.2 overleg concept wijziging omgevingsplan Campusgebied Midden - Roots

De concept wijziging van het omgevingsplan “Campusgebied Midden - Roots” is verzonden voor advies naar de volgende bestuurs- en adviesorganen:

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

De originele brieven met het advies zijn in de bijlage opgenomen. Deze zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Provincie Flevoland

De provincie heeft een aantal opmerkingen. Deze zijn hierna samengevat:

Beleid

1. Verzocht wordt een verwijzing naar het Omgevingsprogramma Flevoland aan hoofdstuk 4.3 (provinciaal beleid) van de motivering toe te voegen en te benoemen welke relevante punten uit het Omgevingsprogramma zijn meegewogen.

Ecologie – gebiedsbescherming

1. Een beoordeling van stikstof is lastig zonder de berekeningen over de aanleg- en gebruiksfase. Graag ontvangt provincie Flevoland deze berekeningen.
2. Er is onduidelijkheid rondom de verkeersgeneratie. Aangeraden is het actualiseren van de stikstofberekening wanneer de verkeersgeneratie bekend is.

Verkeer

1. Er ontbreekt een onderzoek naar verkeersgeneratie. De provincie schat een verkeersgeneratie van tussen de 5.000 en 7.000 ritten extra per dag op basis van de hoeveelheid parkeerplekken (1.230). De provincie maakt zich zorgen over deze verkeersgeneratie. Dit zal afgewikkeld worden over de hoofdonthutingswegen: via de Middendreef en Zuigerplasdreef, naar de A6 via twee rotondes op de Larserdreef. Deze rotondes lopen tegen hun maximale capaciteit. In het verleden is onderzoek uitgevoerd en advies uitgebracht om de rotondes te vervangen door VRI's, maar hier heeft de gemeente nog geen besluit over genomen.
2. Het is van belang te beschouwen hoe bouwverkeer zal leiden tot congestie. Er moeten goede BLVC-plannen worden gemaakt; bouwverkeer mag niet leiden tot extra druk tijdens de spits, omdat het HOV-verkeer over deze route rijdt.

Reactie gemeente:

De paragraaf over provinciaal beleid is aangepast op de punten. De relevante punten uit het Omgevingsprogramma die worden meegewogen zijn: verstedelijking (wonen), en leefbaarheid en sociale cohesie. Andere thema's binnen het Omgevingsprogramma zijn niet relevant voor het plan.

De stikstofberekeningen van stikstof over de aanleg- en gebruiksfase worden opgestuurd.

Een inschatting van de toekomstige verkeersgeneratie is gemaakt met behulp van de kencijfers uit CROW-publicatie 744. In totaal worden 3.744 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. Dit is minder dan 5.000 ritten extra per dag. De voorgenomen ontwikkeling zal meewegen in toekomstige besluiten over de eventuele vervanging van rotondes door VRI's.

Bij de nadere uitwerking van de plannen zullen de gemeente en de initiatiefnemer aandacht hebben voor de afwikkeling van het bouwverkeer, opdat congestie zoveel mogelijk wordt voorkomen.

2. Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap heeft een aantal opmerkingen. Deze zijn hierna samengevat:

Aanpassingen waterparagraaf

Het waterschap heeft aangegeven welke teksten behouden kunnen blijven en welke aangepast en/of aangevuld moeten worden. Het betreft de volgende punten:

1. Voor de weging van waterbelang zijn drie procedures mogelijk. Voorliggend initiatief heeft relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Derhalve is de normale procedure van toepassing. Dit plan wordt nader inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.
2. Voorliggend initiatief is getoetst aan relevante wet- en regelgeving en beleid. Dit betreft:
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
Waterbeleid voor de 21^e eeuw;
De Omgevingswet;
De Waterwet;
en de Programma's Water en Ruimte.
3. Thema Waterveiligheid: Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema waterveiligheid van toepassing.
4. Thema Voldoende water: het initiatief leidt tot toename aan verharding. De motivering dient aangevuld te worden met een beschrijving van de fysieke wijzigingen door het plan; de netto toename in verharding in m² door het plan; de locatie (bij voorkeur op kaart) en de wijze van compensatie; of er een verbinding wordt gemaakt van alternatieve berging met omliggend watersysteem; en de uitwerking van de compenserende waterberging (in m² en/of m²).

5. Als de initiatiefnemer van mening is dat de bestaande verharding die in 2013 is aangebracht al is gecompenseerd ontvangt het waterschap graag een toelichting over de wijze waarop dit is gebeurt, de locatie en welke vergunning daarbij hoort.
6. Goed functionerend watersysteem: verzocht zijn aanvullingen met een beschrijving van de voorwaarden van de aanleg van een goed functionerend watersysteem; de uitkomst van het overleg met het waterschap; en indien van toepassing, het betrekken van het waterschap bij de uitwerking van een definitief ontwerp van het watersysteem als sprake is van uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw (stedelijk water).
7. Goede structuurdiversiteit: verzocht is een aanvulling met een beschrijving van de maatregelen waarmee eventuele nadelige invloed van de nieuw te graven watergang op de waterkwaliteit wordt tegengegaan.
8. Oppervlaktewaterkwaliteit: verzocht is een aanvulling met een beschrijving van de lozingsroute van schoon hemelwater; of er sprake is van uitlogende (bouw)materialen; of er sprake is van vervuild hemelwater en wat de vervuiliingsbron daarvan is; de lozingsroute en wijze van behandelen van vervuild hemelwater; en de omvang van de lozing.
9. Nadere afstemming met de hydroloog over de compensatie voor de toename in verharding is nog gaande; het resultaat hiervan zal bij voorkeur ook worden verwerkt in de aangepaste waterparagraaf, mits dit qua planning van de ruimtelijke procedure mogelijk is.

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

1. Gevraagd is om de informatie over de wateraspecten in overeenstemming te brengen met die in de aangepaste waterparagraaf.

Reactie gemeente:

De voorgestelde aanpassingen geleverd door het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf. De aangepaste waterparagraaf wordt voor de terinzagelegging via watertoets@zuidnzeeland.nl aangeleverd.

Als de uitkomsten van de afstemming met de hydroloog over de compensatie voor de toename aan verharding tijdig bekend zijn, zal dit worden verwerkt in de waterparagraaf.

De anmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is aangepast om in overeenstemming te komen met de aangepaste waterparagraaf.

3. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

De omgevingsdienst heeft een aantal opmerkingen. Deze zijn hierna samengevat:

Geluid

1. Er is wel een aangepaste onderbouwing/motivering aangeleverd, maar geen akoestisch onderzoek en ook geen omgevingsplanregels. Het akoestisch onderzoek is met dit advies dus niet beoordeeld.
2. Overeenkomstig de onderbouwing bedraagt het geluid door het wegverkeer ten hoogste 60 dB en door het railverkeer 59 dB. Hiermee wordt van het voormalige hogere waardenbeleid afgeweken.
3. Niet duidelijk is wat wordt verstaan onder een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
4. In de onderbouwing is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beschreven dat de woningen worden voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is onduidelijk hoe dit wordt geborgd.
5. Het is onduidelijk wat de opzet is van het akoestisch onderzoek. Als de opzet globaal van aard is (contouren) of er mogelijkheden zijn om van het plan af te wijken, is het nodig om in de regels van het omgevingsplan voor te schrijven dat bij een aanvraag omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek het gezamenlijke geluid in beeld moet worden gebracht.

Voor het aspect geluid geeft de omgevingsdienst een aantal suggesties:

1. in het geval het de bedoeling is om de beoordeling van het akoestisch onderzoek in het advies te laten betrekken, het akoestisch onderzoek voor advies aan te bieden;
2. uw bestuur nadrukkelijk te informeren dat voor wat betreft de geluidbelasting op woningen vanwege wegverkeer en railverkeer, wordt afgeweken van het voormalige hogere waardenbeleid;
3. in het omgevingsplan te definiëren wat wordt verstaan onder een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
4. in de regels van het omgevingsplan te borgen dat de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden worden voorzien van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
5. in de regels van het omgevingsplan voor te schrijven dat bij een aanvraag omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek het gezamenlijke geluid in beeld moet worden gebracht als het huidige akoestisch onderzoek globaal van aard is en/of er mogelijkheden zijn om van dit plan af te wijken.

Geur

1. Alhoewel het niet ten strengste nodig is, zou het voorkeur hebben als geur ook expliciet wordt genoemd in de aanmeldnotitie.

Bodem

1. Volgens het verkennend bodemonderzoek was er in mengmonster 1 (noordzijde van de onderzoekslocatie) een sterk verhoogd gehalte met lood aangetoond. De afzonderlijke boringen van mengmonster 1 zijn nader onderzocht en geanalyseerd. Lood is hierbij licht verhoogd aangetroffen, onder de normen die in artikel 1.13 lid 1 van Voorbereidingsbesluit bodem gemeente Lelystad zijn gesteld.

Externe veiligheid

De omgevingsdienst adviseert om:

1. een stedenbouwkundige indeling van het gebied toe te voegen aan het omgevingsplan. Dit geeft inzicht of zeer kwetsbare gebouwen zijn voorzien in het explosieaandachtsgebied;
2. inzicht te geven of er bij een incident 10 of meer slachtoffers kunnen vallen;
3. in dit omgevingsplan al zoveel mogelijk rekening te houden met het in voorbereiding zijnde veiligheidsbeleid van de gemeente.

Reactie gemeente:

Voor het aspect geluid geldt het akoestisch onderzoek en omgevingsplan ambtelijk, door de geluidadviseur, zijn beoordeeld. De zaken die de omgevingsdienst aanhaalt in het advies zijn bekend, meegewogen en waar nodig verwerkt in het omgevingsplan.

Het aspect geur is toegevoegd aan de aanmeldnotitie.

Met betrekking tot de externe veiligheid zijn er geen zeer kwetsbare gebouwen voorzien in het explosieaandachtsgebied. Het plangebied is primair bedoeld als woongebied, welke niet zijn aangemerkt als zeer kwetsbare gebouwen. Tevens worden onder de maatschappelijke functies geen zeer kwetsbare gebouwen beschouwd. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van het toevoegen van zeer kwetsbare gebouwen in het explosieaandachtsgebied.

De vraag van de omgevingsdienst om inzicht te geven of er bij een incident 10 of meer slachtoffers vallen, is beantwoord door het feit dat het plan (deels) binnen een aandachtsgebied ligt. In artikel 5.15 van het Bkl is aangegeven dat binnen aandachtsgebieden rekening wordt gehouden met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een calamiteit op (in dit geval) het spoor. Hieruit blijkt dat de wetgever zich terdege bewust is van de risico's rondom een externe veiligheidsrelevante risicobron. Hier hoeft dus niet meer aan gerekend te worden.

Om het moment van schrijven is het veiligheidsbeleid van de gemeente nog niet vastgesteld. Wanneer hier meer over bekend is zal dit, mits relevant, verwerkt worden in het omgevingsplan.

4. Veiligheidsregio/brandweer

Er is geen reactie ontvangen van de veiligheidsregio/brandweer. In de toegezonden mail met verzoek om reactie is verwoord dat, in het geval dat er uiterlijk 28 mei 2025 geen reactie is ontvangen, ervan uit wordt gegaan dat er geen opmerkingen zijn en de procedure kan worden voortgezet. De veiligheidsregio/brandweer heeft wel deelgenomen aan de Omgevingstafel op 8 mei jl. en op dat moment gereageerd op het plan (zie ook het verslag van de Omgevingstafel en het navolgende).

De Brandweer attendeert de initiatiefnemer erop dat zij in ieder geval tot 15 meter in de buurt van de te bouwen gebouwen moeten kunnen komen. De weg moet hiervoor in ieder geval

wagens van 12 tot 15 ton aankunnen. Initiatiefnemers geven aan dat de droge blusleidingen goed te bereiken zullen zijn en dat zwaar verkeer zich over de wegen kan navigeren. Daarnaast is bluswatervoorziening meegenomen in het plan. De Brandweer vraagt of openbare sloten eventueel ook kunnen dienen als bron van bluswater, waarvoor een minimale diepte van 80 centimeter vereist is. Daarop wordt gereageerd dat de dieptes van de desbetreffende sloten niet bekend zijn en dat deze buiten het plangebied vallen. In een later stadium van het project zal de bluswaterinrichting nogmaals besproken worden.

(...)

De Brandweer stelt de vraag wat voor energievoorziening wordt toegepast. Hierop wordt gereageerd dat er geen opslag plaatsvindt, maar dat op het bestaande net wordt aangesloten. De Brandweer geeft aan nog in gesprek te willen rondom bereikbaarheid van grote gebouwen in het kader van onder andere zonnepanelen.

5. GGD Flevoland

Vanuit de RAV en GHOR is primair gekeken naar de ontsluiting van het gebied en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en is er een aantal opmerkingen. Deze zijn hierna samengevat:

1. De GGD wil met de politie, de brandweer en met de gemeente in overleg over de weginrichting voor het maken van een goede doorstroming op de Zuigerplasdreef en het mogelijk maken van een goede ontsluiting van het gebied.
2. De GGD wil meer duidelijkheid over de inrichting van het gebied en de bereikbaarheid van de geplande gebouwen.
3. Risico-objecten zijn niet aanwezig in de buurt.

De GGD heeft ook een aantal suggesties gemaakt omtrent medische milieukunde:

1. Bied permanent bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen in iedere verblijfsruimte van een woning met een minimale basisventilatie van $0,5 \text{ dm}^3/\text{sec}/\text{m}^3$.
2. Zorg ervoor dat in elke woning ramen open kunnen (om te luchten).
3. Zorg dat de toevoer van verse lucht altijd volledig rechtstreeks van buiten plaatsvindt, in plaats van tot 50% via andere gebruiksruimte zoals in het Bouwbesluit wordt genoemd.
4. Zorg ook voor voldoende en goed bruikbare voorzieningen voor zonwering, liefst aan de buitenzijde van ramen. Het gebruik van zonwering mag de te openen ramen niet belemmeren.
5. Elke woning heeft minimaal één luwe zijde met een geluidbelasting van minder dan 50 dB L_{den} (afkomstig van verkeer, industrie en spoorweg). De slaapkamers, tuin en balkon moeten zo veel mogelijk aan deze geluidsluwe zijde zijn gesitueerd.
6. Deze zijde is groen en aangenaam ingericht, zonder overlastgevende bronnen (geen schoorstenen/airco-units/parkeerplaatsen/enz.).
7. Geluidniveau binnen is maximaal 33dB L_{den} (gevelisolatie, isolatie tussen woningen).
8. Mechanische ventilatiesystemen of klimaatsystemen produceren niet meer dan 25dB L_{den} in de slaapkamer en 30dB L_{den} in woonkamer, tuin of balkon.
9. Geen gas-, hout- of pelletkachels.
10. Elektrisch koken in alle woningen.

11. Plaats koolmonoxidemelders.
12. Let op met de situering van transformatorhuisjes en woningen. Zorg ervoor dat de woningen niet in een magneetveld komen te liggen dat sterker is dan 0,4 microtesla jaargemiddeld. Laat de bijbehorende afstand daarom berekenen/bepalen in overleg met de netbeheerder.
13. Zorg voor voldoende groen in de wijk om hitte-eilanden te voorkomen. Een vuistregel voor de hoeveelheid groen in een wijk is de 3-30-300 regel: 3 bomen te zien vanaf de woning, wijkniveau is er een bladerdek van 30%, niemand mag meer dan 300 meter van een park of groene ruimte wonen

Reactie gemeente:

Zoals ook volgt uit de reactie op het advies van de provincie heeft de ontsluiting van het gebied de aandacht. Hierover zullen we nader in overleg gaan.

Voor de adviezen omtrent medische milieukunde geldt dat deze aspecten buiten de reikwijdte van het omgevingsplan vallen of betrekking hebben op de verdere technische detailuitwerking. De gemeente verwerkt deze adviezen waar nodig in het eisenpakket voor de ontwikkelende partij.

Bijlage (overlegbrieven)

RE: Overleg ex art. 2.2. Omgevingswet inzake concept wijziging Omgevingsplan Campus Middengebied Roots

Van [REDACTED]

Datum Wo 28-5-2025 15:11

Aan [REDACTED]

LET OP: Deze mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlages, tenzij je zeker weet dat de e-mail veilig is en van de juiste persoon afkomstig is.

Beste [REDACTED],

Bedankt voor de mail. U heeft ons in het kader van vooroverleg gevraagd om advies op de concept wijziging Omgevingsplan Campus Middengebied Roots. Wij stellen het op prijs dat u ons in een zo vroeg mogelijk stadium in de planvorming betreft.

Vanuit provinciaal belang hebben wij de volgende opmerkingen:

- **Beleid:**

In hoofdstuk 4.3 mis ik een verwijzing naar het Omgevingsprogramma Flevoland. Graag dit toevoegen en benoemen welke relevante punten uit het Omgevingsprogramma worden meegewogen.

- **Ecologie – gebiedsbescherming:**

Voor stikstof is het lastig om een volledige beoordeling te doen met het ontbreken van de berekeningen over de aanleg- en gebruiksfase. Op dit moment hebben wij alleen de begeleidende memo kunnen inzien. Om deze beoordeling wel te kunnen zouden wij graag de berekeningen ontvangen.

Vanwege onduidelijk rondom de verkeersgeneratie (zie ook advies hieronder) is het lastig om in te schatten of dit effect heeft op de stikstof uitstoot. Wij raden aan om te bekijken of het wenselijk om de stikstofberekening te actualiseren wanneer bekend is wat de verkeersgeneratie wordt.

- **Verkeer:**

Er ontbreekt een onderzoek naar de verkeergeneratie. Op deze manier is het lastig om een volledig beoordeling te kunnen doen. Wel willen wij onze zorgen uiten met betrekking tot verkeergeneratie. Op basis van het huidige plan komen er ongeveer 1.230 parkeerplekken in het gebied. Met een grove inschatting betekent dit dat er tussen de 5.000 en 7.000 ritten extra per dag wat aantoonbaar afgewikkeld moet worden over de hoofdontsluitingswegen. De ontsluiting van het autoverkeer gaat via de Middendreef en Zuigerplasdreef en vervolgens naar de A6 via de twee rotondes op de Larserdreef. Deze rotondes lopen tegen hun capaciteit en de rotondes zouden daarom opgewaardeerd moeten worden naar meer capaciteit. Daar is in het verleden onderzoek naar gedaan en het advies is om de rotondes te vervangen voor VRI's. Hierover is door de gemeente nog geen knoop over doorgehakt. Echter zorgt dit plan ervoor dat er nog meer verkeer over het traject moet rijden met mogelijke consequenties voor de capaciteit op Larserdreef aansluiting 10 A6 (wegbeheerder prov. Flevoland) en een verslechtering van de Lelystad Airport Shuttle en uiteindelijk dus de verkeersveiligheid. Zowel de Lelystad Airport Shuttle (onderzoek vrijliggende busbaan of over bestaande infra) en uitbreiden

capaciteit aansluiting 10 A6 zijn opgaven waar wij als provincie vanuit Programma Mobiliteit en Ruimte aan werken. De vraag is hoe de gemeente wil omgaan met de zorgwekkende capaciteit van de rotondes irt voorliggend initiatief.

Verder is het belangrijk om ook alvast te kijken naar de bouw en wat voor congesties dit eventueel gaat opleveren door het bouwverkeer. Hier moeten goede BLVC plannen voor gemaakt worden en het mag niet zorgen voor extra druk tijdens de spits omdat het HOV-verkeer meerijdt over deze route.

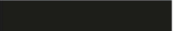
Voor het aspect verkeer is er een afspraak in de maak tussen de adviseur mobiliteit van de provincie en een adviseur van de gemeente om bovenstaande zorgen te bespreken. Op dit moment is het provinciale advies rondom het aspect verkeer dus nog niet definitief. Afhankelijk van het gesprek zullen wij ons advies nog aanvullen en/of aanpassen.

Conclusie:

Wij stemmen graag met u bovenstaande punten af, zeker als het gaat om het aspect verkeer, alvorens de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. Op deze manier hoop ik inhoudelijk op één lijn te komen. Voorkomen wordt daarbij dat de procedure de vertraging in schiet en/of de provincie haar instrumentarium moet gaan in zetten.

Met vriendelijke groet,


Beleidsadviseur Ruimte
Expertiseteam Ruimte en Landschap

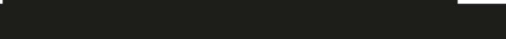
T: 
E: 

Postbus 55 | 8200 AB | Lelystad
Visarenddreef 1 | 8232 PH | Lelystad

Van: 

Verzonden: woensdag 16 april 2025 17:54

Aan: 

CC: 

Onderwerp: Overleg ex art. 2.2. Omgevingswet inzake concept wijziging Omgevingsplan Campus Middengebied Roots

Geachte heer, mevrouw,

DATUM
26 mei 2025

BEHANDELD DOOR
[REDACTED]
DIRECT NUMMER
06-46 91 99 07



Gemeente Lelystad
[REDACTED]
Postbus 91
8200 AD LELYSTAD

ONDERWERP

wateradvies
vooroverleg
omgevingsplan-
wijziging
Campusgebied Midden
Roots Lelystad

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-01180

REGISTRATIENUMMER

WPAD-35840865-23

BIJLAGEN

1

UW BRIEF VAN

26 mei 2025

UW KENMERK

-

VERZONDEN

Geachte [REDACTED],

Op 26 mei 2025 ontvingen wij van u de concept omgevingsplanwijziging Campusgebied Midden Roots Lelystad. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de wijziging van het waterbelang.

Voor het plan geldt de normale procedure

Met de ontwikkeling worden ongeveer 840 woningen gerealiseerd, met een divers woonprogramma en ter aanvulling op het centrum. In het kader van de wijziging van het waterbelang is de normale procedure van toepassing.

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

De aanvraag is ontvankelijk

Wij hebben voldoende informatie ontvangen voor onze inhoudelijke beoordeling.

Wateradvies

Wij vragen de initiatiefnemer om een aangepaste waterparagraaf en aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling aan te leveren via waterbelang@zuiderzeeland.nl om tot een positief wateradvies te komen. Wij geven in deze brief en de opmerkingen in de bijlage bij deze brief een nadere toelichting op de te wijzigen informatie.

Waterparagraaf 6.12

In de bijlage hebben wij een basis concept waterparagraaf opgenomen. Daarin hebben wij de teksten uit de waterparagraaf van de gedeelde motivering opgenomen, waarbij door ons is aangegeven welke teksten behouden kunnen blijven en welke aangepast en/of aangevuld moeten worden.

De nadere afstemming met onze hydroloog over de compensatie voor de toename in verharding is nog gaande. Bij voorkeur zien wij het resultaat hiervan verwerkt in de aangepaste waterparagraaf. Als dit qua planning van de ruimtelijke procedure niet mogelijk is dan hebben wij alternatieve tekstvoorstellen gedaan.

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Wij vragen de informatie over de wateraspecten in overeenstemming te brengen met die in de aangepaste waterparagraaf. De informatie wijkt soms af van die in de motivering en enkele onderwerpen ontbreken, o.a. samenvatting van thema Schoon water (waar gaat hemelwater en afvalwater naartoe) evenals de maatregelen m.b.t. compensatie (thema Voldoende water).

Vervolg voor initiatiefnemer

Wij vragen u de initiatiefnemer op het volgende te attenderen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn diverse meldingen en/of vergunningaanvragen bij het waterschap nodig voor handelingen in of nabij het watersysteem. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Deze kunnen worden ingediend via het [DSO](#).

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient tweezijdig ongehinderd te kunnen blijven plaatsvinden voor het waterschap dan wel de beheerder (obstakelvrije strook over een breedte van 5 m en hoogte van 4 m).

Verzoek aan gemeente

Wij vragen de gemeente om ambtelijk nadere afstemming te houden met het waterschap over de actuele situatie voor de compensatie van het gehele Campusgebied. Wij ontvangen graag een bijgewerkte tekening waarin wordt aangegeven waar voor welke deelontwikkeling is gecompenseerd zoals dat eerder ook is gedaan. Hiervoor kan contact worden opgenomen via waterprocedures@zuiderzeeland.nl en waterbelang@zuiderzeeland.nl.

Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED]. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-01180. Het telefoonnummer is [REDACTED] en het e-mailadres is waterbelang@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures a.i.,
[REDACTED]



Gemeente Lelystad
De [REDACTED]
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Verzenddatum

21-05-2025

Bijlagen

-

Kenmerk

Z2025-006609/D2025-166537

Onderwerp

Overleg ex art. 2.2. Omgevingswet inzake een concept Omgevingsplan Campusgebied Midden - Roots in Lelystad

Geachte [REDACTED],

U hebt advies gevraagd met betrekking tot een concept Omgevingsplan Campusgebied Midden – Roots. Op 12 mei is de adviesvraag aangevuld met een Motivering WOP Campusgebied Midden - Roots van 31 maart 2025 met kenmerk SR240415.

Het conceptomgevingsplan is door de OFGV beoordeeld op de volgende milieuaspecten: geluid, luchtkwaliteit en geur, bodem en externe veiligheid. Het conceptomgevingsplan is niet beoordeeld op het aspect natuur (waaronder stikstof). Voor die toets verwijs ik naar de provincie Flevoland.

Geluid*Conclusie*

- Er is wel een aangepaste onderbouwing/motivering aangeleverd maar geen akoestisch onderzoek en ook geen omgevingsplanregels. Het akoestisch onderzoek is met dit advies dus niet beoordeeld.
- Overeenkomstig de onderbouwing bedraagt het geluid door het wegverkeer ten hoogste 60 dB en door het railverkeer 59 dB. Hiermee wordt van het voormalige hogere waardenbeleid afgeweken.
- Niet duidelijk is wat wordt verstaan onder een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
- In de onderbouwing is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beschreven dat de woningen worden voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is onduidelijk hoe dit wordt geborgd.
- Het is onduidelijk wat de opzet is van het akoestisch onderzoek. Als de opzet globaal van aard is (contouren) of er mogelijkheden zijn om van het plan af te wijken, is het nodig om in de regels van het omgevingsplan voor te schrijven dat bij een aanvraag omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek het gezamenlijke geluid in beeld moet worden gebracht.

Advies

Ik adviseer:

1. in het geval het de bedoeling is om de beoordeling van het akoestisch onderzoek in het advies te laten betrekken, het akoestisch onderzoek voor advies aan te bieden;
2. uw bestuur nadrukkelijk te informeren dat voor wat betreft de geluidbelasting op woningen vanwege wegverkeer en railverkeer, wordt afgeweken van het voormalige hogere waardenbeleid;
3. in het omgevingsplan te definiëren wat wordt verstaan onder een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
4. in de regels van het omgevingsplan te borgen dat de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden worden voorzien van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
5. in de regels van het omgevingsplan voor te schrijven dat bij een aanvraag omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek het gezamenlijke geluid in beeld moet worden gebracht als het huidige akoestisch onderzoek globaal van aard is en/of er mogelijkheden zijn om van dit plan af te wijken.

Toelichting

Ad 1.

Omdat er geen akoestisch onderzoek is aangeleverd is het onduidelijk of het de bedoeling is dat het akoestisch onderzoek wordt beoordeeld en hierover advies wordt gegeven. Als dit wel de bedoeling is, is het nodig om het akoestisch onderzoek alsnog ter advies aan te bieden.

Ad 2.

Overeenkomstig hoofdstuk 6.6 van de motivering bedraagt het geluid door het wegverkeer ten hoogste 60 dB en door het railverkeer 59 dB. Hiermee wordt van het voormalige hogere waardenbeleid afgeweken. Het voormalige hogere waardenbeleid stond voor nieuwe woningen langs wegen buiten het stadshart een hogere waarde toe van ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Zonder aftrek is dit 58 dB. Het is mogelijk om van beleid af te wijken, maar dan is het nodig dat het bestuur hiervan op de hoogte is. Daarom adviseer ik om het bestuur expliciet op de hoogte te stellen dat met het beoogde plan van het voormalige hogere waardenbeleid wordt afgeweken.

Ad 3.

Artikel 5.78ab van het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dat bij overschrijding van de standaardwaarde de bescherming van de gezondheid door toepassing van een geluidluwe gevel wordt betrokken en dat bij overschrijding van de grenswaarde rekening wordt gehouden met het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel. In het voormalige hogere waardenbeleid was het voorzien in een geluidluwe gevel en buitenruimte bij situaties waar hogere waarden aan de orde zijn zelfs verplicht. Nergens is gedefinieerd wat wordt verstaan onder een geluidluwe gevel. Hierdoor kan per situatie anders worden omgegaan met artikel 5.78ab (en het voormalige hogere waardenbeleid). Het is transparant en aan te bevelen om in het omgevingsplan te benoemen wat wordt verstaan onder "geluidluw". Ook is het transparant om in het omgevingsplan concreter aan te geven welke andere alternatieven er zijn als toepassing van een geluidluwe gevel niet mogelijk is.

Ad 4.

In de motivering van het omgevingsplan staat beschreven dat de woningen voorzien moeten zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De vermelding in de motivering borgt nog niet dat daadwerkelijk wordt voorzien in een geluidluwe gevel en buitenruimte. Om dit te borgen is het nodig dit in de regels van het omgevingsplan voor te schrijven.

Ad 5.

Zoals eerder aangegeven is het akoestisch onderzoek niet aangeleverd. Het is onduidelijk of dit akoestisch onderzoek globaal van aard is of is ingericht op een concreet plan en welke mogelijkheden er zijn om van dat plan af te wijken. Het gaat immers om een ontwikkeling van 840 woningen en andere voorzieningen. Doorgaans is een akoestisch onderzoek bij dergelijke ontwikkelingen globaal zodat sprake is van enige flexibiliteit bij de uitwerking van het plan. In dat geval is het nodig dat bij de uitwerking/een aanvraag voor een omgevingsvergunning alsnog in beeld wordt gebracht wat het verwachte gezamenlijke geluid is.

Luchtkwaliteit

Ik heb geen opmerkingen met betrekking tot de tekst in de onderbouwing en in de aanmeldnotitie.

Geur

Ik heb geen opmerkingen met betrekking tot de tekst omtrent geur in de onderbouwing. Ik merk op dat in de aanmeldnotitie geur niet wordt genoemd. Ik verwacht ook niet dat geur in dit geval relevant is, maar het verdient wel de voorkeur als dit ook in de aanmeldnotitie expliciet wordt benoemd.

Bodem

Beoordeeld is: Motivering WOP Campusgebied Midden, Rapport verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek van Kwinfra B.V. met kenmerk M23153-RAP-01a uitgeven op 14 september 2023.

Advies

In de motivering is het aspect bodem goed verwoord.

Volgens het verkennend bodemonderzoek was er in mengmonster 1 (noordzijde van de onderzoekslocatie) een sterk verhoogd gehalte met lood aangetoond. De afzonderlijke boringen van mengmonster 1 zijn nader onderzocht en geanalyseerd. Lood is hierbij licht verhoogd aangetroffen, onder de normen die in artikel 1.13 lid 1 van Voorbereidingsbesluit bodem gemeente Lelystad zijn gesteld.

Externe veiligheid

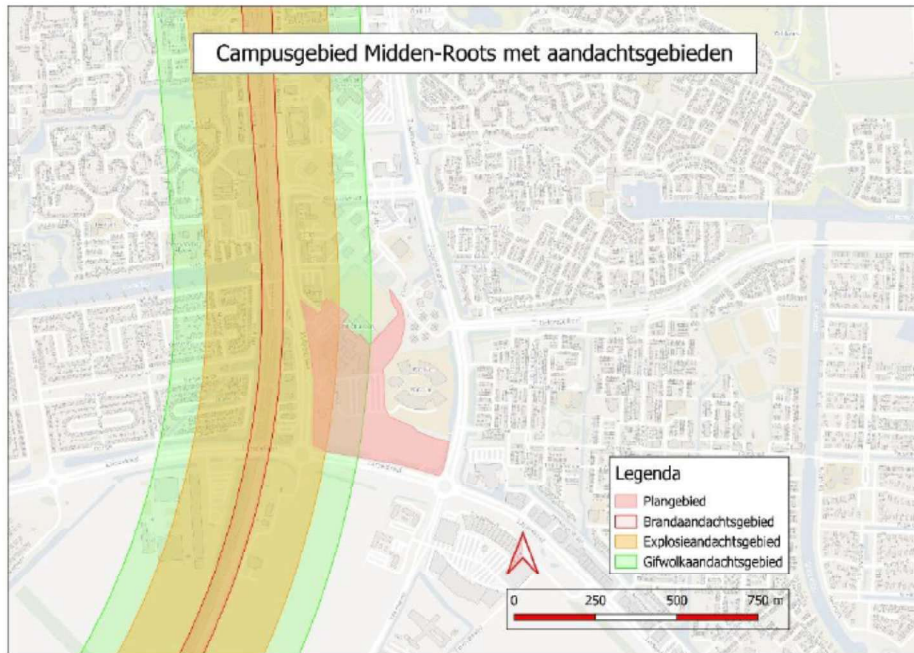
Advies

Ik adviseer om:

1. een stedenbouwkundige indeling van het gebied toe te voegen aan het omgevingsplan. Dit geeft inzicht of zeer kwetsbare gebouwen zijn voorzien in het explosieaandachtsgebied;
2. inzicht te geven of er bij een incident 10 of meer slachtoffers kunnen vallen;
3. in dit omgevingsplan al zoveel mogelijk rekening te houden met het in voorbereiding zijnde veiligheidsbeleid van de gemeente.

Toelichting

Onderstaande figuur geeft inzicht in de ligging van het plangebied ten opzichte van de aandachtsgebieden zoals deze gelden voor de omgevingsveiligheid.



Een deel van het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifvolkaandachtsgebied. Dit wordt onderkend. Er wordt een verscheidenheid aan typen gebouwen en locaties als bedoeld in bijlage VI van het Bkl, mogelijk gemaakt. In de stukken is aangegeven waar wettelijk gezien aandacht voor moet zijn. Het is echter niet concreet gemaakt. De stedenbouwkundige indeling van het gebied ontbreekt. Daarmee is er geen toets mogelijk of er bijvoorbeeld zeer kwetsbare gebouwen zijn voorzien in het explosieaandachtsgebied. Ook is er geen inzicht gegeven of er bij een incident 10 of meer slachtoffers vallen.

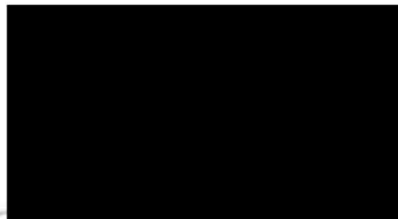
Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente Lelystad bezig is om het omgevingsveiligheidsbeleid in lijn te brengen met de eisen en mogelijkheden die de Omgevingswet stelt en biedt. De -aanzet tot de - uitwerking daarvan zou in dit plan opgenomen moeten zijn.

De documentatie voldoet als eerste aanzet voor de identificatie van verder te onderzoeken elementen voor de omgevingsveiligheid.

Vragen

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met [redacted] via telefoonnummer: [redacted] of e-mail: [redacted]

Hoogachtend,



[redacted]
Teamleider Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

30-04-2025

Betreft: toelichting op adviezen van GGD Flevoland op aanvraag 'concept wijziging Omgevingsplan Campus Middengebied Roots'

Beste [REDACTED],

Hieronder vindt u het advies van de GGD Flevoland op de aanvraag 'concept wijziging Omgevingsplan Campus Middengebied Roots'. Het advies komt voornamelijk vanuit de GHOR en RAV en heeft betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Daarnaast zijn onderaan een aantal adviezen opgesomd vanuit de Medische Milieu Kunde.

Advies RAV/GHOR

Vanuit de RAV en GHOR is primair gekeken naar de ontsluiting van het gebied en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. In de concept-planvorming is te zien dat er tweetal ontsluitingen geprojecteerd staat aan de Middendreef richting geplande parkeergarages en dat er eveneens een ontsluiting richting een parkeergarage geprojecteerd staat aan de Zuigerplasdreef, tussen de fietsbrug (Voorstraatbrug) en de huidige rotonde Zuigerplasdreef-Larserdreef. Het lijkt erop dat die ontsluiting alleen maar toegankelijk zal zijn vanaf de westbaan van de Zuigerplasdreef. De westbaan van de Zuigerplasdreef versmalt vanaf voornoemde fietsbrug naar 1 rijstrook en dat gedeelte van de weg is nu al regelmatig druk, zeker tijdens spitsuren maar ook daarbuiten. Mogelijkerwijze wordt het nu nog drukker met deze beoogde ontsluiting. Nu de Zuigerplasdreef een belangrijke uitvalsweg is voor de hulpdiensten, wil de GGD - in overleg met de politie en brandweer - graag in overleg treden met de gemeente over de weginrichting teneinde a. een goede en veilige doorstroming mogelijk te maken op de Zuigerplasdreef en b. een goede en veilige ontsluiting van het bewuste gebied mogelijk te maken.

Daarnaast zou de GGD - ook weer samen met de brandweer en politie - meer duidelijkheid willen hebben over de inrichting van het gebied en de bereikbaarheid van de geplande gebouwen. Het lijkt er nu op dat dat autoverkeer in het gebied niet mogelijk is of althans dat motorvoertuigen niet overal kunnen komen. Voor de hulpdiensten is dat echter wel nodig. De hulpdiensten moeten zo dicht mogelijk bij een gebouw kunnen komen om snel hulp te kunnen verlenen.

De GHOR heeft ten slotte gekeken naar fysieke veiligheid anderszins, d.w.z. de aanwezigheid van risico-objecten in de buurt. Deze lijken niet aanwezig te zijn.

Advies Medische Milieukunde

- Bied permanent bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen in iedere verblijfsruimte van een woning met een minimale basisventilatie van 0,5 dm³/sec/m²
- Zorg ervoor dat in elke woning ramen open kunnen (om te luchten).
- Zorg dat de toevoer van verse lucht altijd volledig rechtstreeks van buiten plaatsvindt, i.p.v. tot 50% via andere gebruiksruimte zoals in het Bouwbesluit wordt genoemd.
- Zorg ook voor voldoende en goed bruikbare voorzieningen voor zonwering, liefst aan de buitenzijde van ramen. Het gebruik van zonwering mag de te openen ramen niet belemmeren.

- Elke woning heeft minimaal één luwe zijde met een geluidbelasting van minder dan 50 dB Lden (afkomstig van verkeer, industrie en spoorweg). De slaapkamers, tuin en balkon moeten zo veel mogelijk aan deze geluidsluwe zijde zijn gesitueerd.
- Deze zijde is groen en aangenaam ingericht, zonder overlastgevende bronnen (geen schoorstenen/airco-units/parkeerplaatsen/enz.)
- Geluidniveau binnen is maximaal 33dB Lden (gevelisolatie, isolatie tussen woningen)
- Mechanische ventilatiesystemen of klimaatsystemen produceren niet meer dan 25dB Lden in de slaapkamer en 30dB Lden in woonkamer, tuin of balkon
- Geen gas-, hout- of pellet kachels
- Elektrisch koken in alle woningen
- Plaats koolmonoxidemelders
- Let op met de situering van transformatorhuisjes en woningen. Zorg ervoor dat de woningen niet in een magneetveld komen te liggen dat sterker is dan 0,4 microtesla jaargemiddeld. Laat de bijbehorende afstand daarom berekenen/bepalen in overleg met de netbeheerder.
- Zorg voor voldoende groen in de wijk om hitte-eilanden te voorkomen. Een vuistregel voor de hoeveelheid groen in een wijk is de 3-30-300 regel: 3 bomen te zien vanaf de woning, wijkniveau is er een bladerdek van 30%, niemand mag meer dan 300 meter van een park of groene ruimte wonen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Team Gezonde Leefomgeving